

Brf Lyckolodet

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features a dark silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight against a lighter yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Lyckolodet
769612-8011
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Michael Jonsson	Ordförande	2023
Marie-Christine Desplat	Ledamot	2023
David Plassmann	Ledamot	2023
Ajla Rustempasic	Ledamot	2023
Dusan Drincic	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Hanna Wallin	Suppleant	2023
Anton Grönkvist (avgick 220928)		

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB		2023
-------------------------	--	------

Valberedning

Henrik Jöhnemark		2023
Nils Fagerberg		2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lodet 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1910 och den genomgick en omfattande renovering och ombyggnad 1976. Fastigheten är belägen på Ängelholmsgatan 10 A-C samt Kristianstadsgatan 12.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5 st	7 st	9 st	3 st

Total tomtarea:	774 kvm
Total bostadsarea:	1 560 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 410 kvm
- varav hyresrättsarea:	150 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Sekant
Sekant
Bredband2 Sappa
GodEL i Sverige
E.ON
Sekant
Anticimex
Klottrets Fiende No 1
Telavox

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Städning
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering
Porttelefon



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 741 kr och inget planerat underhåll har utförst. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-25 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 453 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 290 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Installerat avgasare och magnetfilter	2021
Installerat armaturer	2021
Relining	2020-2021
Underhåll av grind	2020
Utbyte av lås	2019
Omläggning av tak	2017-2018
Underhåll av fasad	2017-2018
Byggnation av balkonger	2017-2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2022 blev en återvändning till mer sociala möjligheter efter några år med Covid-19-pandemin. Vår förening genomförde både den årliga sommarfesten och en lika uppskattad julfest i det gemensamma partytältet på innergården.

Vi hoppas på många fler roliga sammankomster i föreningen!

Under 2022 har tre lägenheter överlåtit och föreningen har fem nya medlemmar. En medlem mer totalt än 2021, eftersom en av överlåtelseerna var av en ensam ägare som sålde till tre.

Styrelsen har i urval behandlat följande under året:

Ingått avtal med Sekant om fastighetsförvaltning

Sagt upp avtal med Firesafe om SBA, systematiskt brandskyddsarbete eftersom detta ingår i avtalet med Sekant

Köpt in en hjärtstartare till föreningen, installerad i trappa C

Lagt om föreningens största lån och bytt bank till Handelsbanken, löptid 3 år

Extra-amorterat 600,000 SEK för att sänka räntekostnader

Påbörjat upphandling inför renovering av marksten på gården

Lagt till en flik på hemsidan "för mäklare" för att underlätta med information vid försäljning i föreningen

Med vänliga hälsningar

Styrelsen för Brf. Lyckolodet

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 21-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 10 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 500	1 457	1 435	1 429
Resultat efter finansiella poster	248	-13	-301	-28
Förändring av underhållsfond	453	136	-194	235
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-60	-16	26	-130
Sparande kr / kvm	244	274	292	187
Soliditet (%)	42	40	39	40
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	883	857	841	824
Bostadshyra kr / kvm	1 110	1 078	1 057	1 057
Driftskostnad, kr / kvm	491	453	423	428
Energikostnad, kr / kvm	248	243	221	221
Ränta, kr / kvm	92	90	91	106
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	290	285	275	270
Lån, kr / kvm	6 769	7 197	7 255	7 313
Räntekänslighet (%)	8	9	10	10
Snittränta (%)	1,35	1,25	1,26	1,45

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 869 173	757 051	-5 998 398	-13 227
Disposition enligt föreningsstämma			-13 227	13 227
Avsättning till underhållsfond		453 000	-453 000	
Årets resultat				247 772
Vid årets slut	12 869 173	1 210 051	-6 464 625	247 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 011 625
Årets resultat före fondförändring	247 772
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-453 000
Summa över/underskott	-6 216 853

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 216 853**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 411 848	1 370 736
Övriga rörelseintäkter	3	87 697	86 122
Summa rörelseintäkter		1 499 545	1 456 858
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-823 158	-1 074 504
Övriga externa kostnader	7	-123 577	-79 484
Personalkostnader	8	-29 904	-43 368
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-132 805	-132 805
Summa rörelsekostnader		-1 109 444	-1 330 161
Rörelseresultat		390 101	126 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		537	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 866	-140 080
Summa finansiella poster		-142 329	-139 924
Resultat efter finansiella poster		247 772	-13 227
Årets resultat		247 772	-13 227

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	18 279 093	18 409 023
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 875	5 750
Summa materiella anläggningstillgångar		18 281 968	18 414 773

Summa anläggningstillgångar

		18 281 968	18 414 773
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		4 813	-
Övriga fordringar		2 955	2 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 929	43 429
Summa kortfristiga fordringar		57 697	46 105

Kassa och bank

	13	351 882	683 480
--	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

		409 579	729 585
--	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

		18 691 547	19 144 358
--	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 869 173	12 869 173
Underhållsfond		1 210 051	757 051
Summa bundet eget kapital		14 079 224	13 626 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 464 625	-5 998 399
Årets resultat		247 772	-13 227
Summa fritt eget kapital		-6 216 853	-6 011 626
Summa eget kapital		7 862 371	7 614 598
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	10 470 000	2 410 000
Summa långfristiga skulder		10 470 000	2 410 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	90 000	8 817 500
Leverantörsskulder		88 123	91 768
Skatteskulder		3 456	2 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	177 597	207 827
Summa kortfristiga skulder		359 176	9 119 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 691 547	19 144 358

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	390 102	126 697
Avskrivningar	132 804	132 805
	522 906	259 502
Erhållen ränta	537	156
Erlagd ränta	-142 866	-140 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	380 577	119 578
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-8 136	-2 233
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-36 539	-353 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 902	-236 050
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 060 000	2 500 000
Amortering av låneskulder	-8 727 500	-2 590 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-667 500	-90 000
Årets kassaflöde	-331 598	-326 050
Likvida medel vid årets början	683 480	1 009 530
Likvida medel vid årets slut	351 882	683 480

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	50-114 år
Maskiner	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 245 276	1 209 024
Hyror bostäder	166 572	161 712
Summa	1 411 848	1 370 736

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	74 112	74 112
Överlåtelseavgifter	1 208	4 746
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 929	4 758
Övriga intäkter	1 448	2 506
Summa	87 697	86 122

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	2 105	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	950	4 159
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 825	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 806	24 223
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 273	13 937
Värme, installationer	-	11 256
Ventilation, installationer	5 305	-
El, installationer	500	5 399
Huskropp	10 977	-
Summa	56 741	58 974

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	13 706
VA & sanitet, installationer	-	231 077
Värme, installationer	-	63 500
Summa	-	308 283

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	36 456	35 016
Teknisk förvaltning	127 498	86 078
Besiktningkostnader	-	7 396
Bevakningskostnader	2 665	2 590
Snöröjning	25 059	34 355
Serviceavtal	8 220	7 920
Förbrukningsmaterial	4 235	7 203
El	63 273	47 273
Uppvärmning	260 132	272 033
Vatten och avlopp	62 708	60 408
Avfallshantering	41 194	40 225
Försäkringar	16 706	15 407
Systematiskt brandskyddsarbete	40 569	13 418
Bredband	75 240	75 240
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 462	2 685
Summa	766 417	707 247

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 738	-
Tele och post	1 560	1 380
Förvaltningskostnader	76 990	61 613
Revision	11 825	10 050
Bankkostnader	1 198	875
IT-tjänster	206	206
Övriga externa tjänster	3 750	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 710	4 660
Övriga externa kostnader	1 600	700
Summa	123 577	79 484

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	22 875	33 000
Summa	22 875	33 000
Sociala avgifter	7 029	10 368
Summa	29 904	43 368

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	129 930	129 930
Inventarier, maskiner och installationer	2 875	2 875
Summa	132 805	132 805

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	15 011 527	15 011 527
-Mark	4 743 665	4 743 665
	19 755 192	19 755 192
Utgående anskaffningsvärden	19 755 192	19 755 192
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 346 169	-1 216 239
	-1 346 169	-1 216 239
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-129 930	-129 930
	-129 930	-129 930
Utgående avskrivningar	-1 476 099	-1 346 169
Redovisat värde	18 279 093	18 409 023
Varav		
Byggnader	13 535 428	13 665 358
Mark	4 743 665	4 743 665
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	21 000 000
Totalt taxeringsvärde	25 800 000	21 000 000
Varav byggnader	16 400 000	12 200 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	28 750	28 750
	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	28 750	28 750
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 000	-20 125
	<u>-23 000</u>	<u>-20 125</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 875	-2 875
	<u>-2 875</u>	<u>-2 875</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-25 875	-23 000
Redovisat värde	2 875	5 750

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	49 929	43 429
Summa	49 929	43 429

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	351 882	683 480
Summa	351 882	683 480

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 000	8 817 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 470 000	2 410 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 560 000	11 227 500

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	10 560 000	11 227 500
Summa	10 560 000	11 227 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	1,37 %	Löst	8 727 500	-	-8 727 500	-
Stadshypotek	3,98 %	2025-12-30	-	8 060 000	-	8 060 000
SEB	0,93 %	2024-07-28	2 500 000	-	-	2 500 000
Summa			11 227 500	8 060 000	-8 727 500	10 560 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	16 920	32 855
Upplupna räntekostnader	129	-
Förutbetalda intäkter	102 985	115 376
Upplupna revisionsarvoden	11 200	10 000
Upplupna driftskostnader	46 363	49 596
Summa	177 597	207 827

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 838 000	12 838 000
Summa ställda säkerheter	12 838 000	12 838 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Michael Jonsson
Styrelseordförande

Marie-Christine Desplat

David Plassmann

Ajla Rustempasic

Dusan Drincic

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
BoRevision i Sverige AB

Camilla Bakklund
Föreningsvald revisor



Brf Lyckolodet Årsredovisning 2022

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 24 2023 03:45PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 643D457624A99
APR 24 2023 03:45PM

Deltagare



Apr 17 2023 03:17PM	Filippa Fernström skickade dokumentet till deltagarna
Apr 17 2023 03:49PM	Michael Jonsson granskade dokumentet:
Apr 17 2023 03:57PM	 MICHAEL JONSSON signerade dokumentet
Apr 21 2023 05:45PM	Marie-Christine Desplat granskade dokumentet:
Apr 21 2023 05:46PM	 MARIE-CHRISTINE DESPLAT signerade dokumentet
Apr 17 2023 08:29PM	David Plassmann granskade dokumentet:
Apr 18 2023 03:01PM	 DAVID PLASSMANN signerade dokumentet
Apr 17 2023 05:31PM	Ajla Rustempasic granskade dokumentet:
Apr 21 2023 02:33PM	 AJLA RUSTEMPASIC signerade dokumentet
Apr 18 2023 03:00PM	Dusan Drincic granskade dokumentet:
Apr 18 2023 03:01PM	 DUSAN DRINCIC signerade dokumentet
Apr 24 2023 03:18PM	Camilla Bakklund granskade dokumentet:
Apr 24 2023 03:45PM	 CAMILLA BAKKLUND signerade dokumentet
Apr 24 2023 03:45PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckolodet, org.nr. 769612-8011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckolodet för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckolodet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA BAKKLUND

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19870203xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-04-24 13:44:20 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är certifierat med Adobe PDF Signature. För att öppna

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

