



Bostadsrättsföreningen
Lyckegården

ÅRSREDOVISNING

2022



Årsredovisning
för
Brf Lyckegården
769615-4801

Räkenskapsåret
2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen för Brf Lyckegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Mölndal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-12 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lycketegen 1	2010-03-30	Mölndal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 2 flerbostadshus i 3-4 våningar och källare, samt en fristående byggnad med garage och sophanteringsstationer med sortering.

Fastighetens värdeår är 1966.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under 2022.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 972 kvadratmeter, varav 8 934 kvm utgör lägenhetsyta, 1 038 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 104 lägenheter med bostadsrätt samt 19 lägenheter och 41 lokaler/förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

<i>1 rok</i>	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
5	6	42	45	25

Föreningen upplåter även 94 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Dock är dessa lokalytor outhyrda, varav ingen moms är avdragsgill.

Byggnadens tekniska status

Åtgärder

2010

Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna i enlighet med den tekniska besiktningen.

2011

Stamrening (nya badrum) och re-lining.

Styrenheten/undercentralen, som bl.a. styr värmen och kodlås har blivit ersatta av nya.

Belysningen i samtliga trappuppgångar har bytts till mer miljövänliga. I samband med det drogs nya elledningar till alla armaturer.

2012

Föreningen har upplåtit (sålt) tre lägenheter under räkenskapsåret vilket har stärkt föreningens ekonomi. Fasadrening påbörjades.

2013

Fasadrening slutförd.

Dränering av gräsmattor Baazgatan slutförd.

Byte av låssystem i entréer, källare, cykelrum och tvättstugor.

2014

Byte av fönster och balkongdörrar.

Byte till energisåla och effektivare ventilationsfläktar.

Renovering av golv i tvättstugan, Baazgatan.

2015

Radonmätning av fastigheten (under gränsvärden).

Omplanering av gemensamma uteområden.

Byggnation och stenläggning av grillplats.

Renovering av golv i tvättstugan, Gladiolusgatan.

Skötsel och klippning av träd på innergård och uteområden.

2016

Nya garageportar.

2017

Ombyggnation av tre stycken lokaler till lägenheter vilket stärker föreningens ekonomi.
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och installation av postfack i svalen.
Ny hemsida.

2018

Renovering av entrépartier med stensättning, automatisk öppning och nya call-system.
Montering av övervakningskameror i källare och gemensamhetsutrymmen.
Upprustning mangelrum.
Byte av sand på lekplatsen.

2019

Gratis bredband (700-1000 Mbit)
Ny asfalt till parkeringen.
Ny belysning på parkeringen.
Bygglov för inglasade balkonger (lev. Lumon)

2020

En helt ny lägenhet producerades och såldes under året.
Montering av övervakningskameror på parkeringen.
Laddstolpar för elbilar på 6 platser.
Elbilspool startade.
Ombyggnad av lekplats.

2021

Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer i fastigheten.
Förbättring av belysning på parkeringen.

2022

Ytterligare Laddstolpar har installerats på parkeringen.
Samtliga gamla fönster i söderläge har bytts ut.
Nya invändiga källardörrar har installerats.
Två tvättmaskiner har ersatts med nya.
Förbättrad belysning på gården.

Åtgärder 2023-2027

Upprustning av asfalt på gården.
Underhåll miljöstationer/eventuellt nytt miljöhus.
Underhåll tvättstugor.
Underhåll källare.
Målning av balkonger.
Byte av tak samt installation av solceller.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltnings AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Serviceavtal:

PJ Fastighetservice	Fastighetsskötsel
Hope & Laila Service AB	Trappstädning
Telia	Kabel-TV
Ownit	Bredband
X2 Wireless	Brandvarnare
Övervakningsbutiken	Kameraövervakning

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	145 st
Antal medlemmar vid årets utgång	149 st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 104 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st överlåtits.

Av föreningens hyreslägenheter har 2 st upplåtits med bostadsrätt.

Under året har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Stefan Säfdal	Ordförande	
Mats Åbonde	Ledamot	
Pernilla Thranberg	Ledamot	Avgått 2022-05-24
Mikeal Englund	Ledamot	
Helena Petersen	Ledamot	Tillkom 2022-05-24
Kawan Rohani	Suppleant	Avgått 2022-12-31
Mikael Sennerstam	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor

Mikael Thorell	Revisionsbolag Trirev	Ordinarie extern
----------------	-----------------------	------------------

Valberedning

Valberedningen Ronny Persson (sammankallande) och Christian Söderberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två föreningsdagar arrangerats.

En på våren och en på hösten.

Den mycket uppskattade årliga föreningsfesten hölls återigen efter att ha behövt ställas in på grund av Covid-19.

2022 höjdes avgiften med 4%. Föreningen har upplåtit hyresrätter vilket har förbättrat föreningens ekonomi. Föreningen har gjort en extra amortering om 864 720kr i samband med försäljning av hyreslägenhet.

Övriga signifikanta händelser 2022:

Ytterligare Laddstolpar har installerats på parkeringen.

Samtliga gamla fönster i söderläge har bytts ut.

Nya invändiga källardörrar har installerats.

Två tvättmaskiner har ersatts med nya.

Förbättrad belysning på gården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten

Ny underhållsplan är beställd och är under framtagande.

Föreningen har höjt avgifterna med 3%. Föreningen renoverar hyreslägenhet inför kommande försäljning.

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt K3 som redovisningsmodell. Räkenskapsåret 2014 var första året som K3 tillämpades. Det innebär lite förenklat att byggnaden delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasad, tak, fönster m m) och dessa komponenter skrivs av efter komponenternas olika livslängder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 118	7 089	7 121	7 109
Resultat efter finansiella poster	-2 166	-353	-2 315	-2 330
Soliditet (%)	34,4	34,0	34,2	32,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 032 531	17 966 040	1 368 244	-44 775 131	-352 957	44 238 727
Ökning av insatskapital	1 594 788	3 960 212				5 555 000
Reservering till fond			494 529	-494 529		0
Ianspråktagande ur fond			-332 766	332 766		0
Disposition av föregående års resultat:				-352 957	352 957	0
Ej inbetalt	-730 068	-1 749 432				-2 479 500
Årets resultat					-2 166 496	-2 166 496
Belopp vid årets utgång	70 897 251	20 176 820	1 530 007	-45 289 851	-2 166 496	45 147 731

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 128 088
reservering till underhållsfond enligt stadgar	-494 529
ianspråktagande av underhållsfond	332 766
årets förlust	-2 166 496
	42 799 829
disponeras så att i ny räkning överföres	42 799 829
	42 799 829

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 118 409	7 089 345
Övriga rörelseintäkter		13 675	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 132 084	7 089 345
Rörelsekostnader	3		
Fastighetskostnader		-3 839 606	-3 221 885
Övriga externa kostnader		-651 206	-434 023
Personalkostnader	4	-240 922	-228 047
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	5	-2 646 267	-1 536 159
Summa rörelsekostnader		-7 378 001	-5 420 114
Rörelseresultat		-245 917	1 669 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 584	3 784
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 929 163	-2 027 401
Summa finansiella poster		-1 920 579	-2 023 617
Resultat efter finansiella poster		-2 166 496	-354 386
Resultat före skatt		-2 166 496	-354 386
Skatter			
Övriga skatter		0	1 429
Årets resultat		-2 166 496	-352 957
Tillägg till resultaträkning			
Årets resultat enligt resultaträkning		-2 111 896	-352 957
Avsättning till fond enl UH-plan		-494 529	-462 444
Ianspråkstagande av fond underhåll		332 766	0
Förslag till extra avsättning fond		0	0
Årets resultat efter poster till/från underhållsfond		-2 273 659	-815 401

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	119 145 150	118 533 291
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	458 200	165 965
Inventarier, verktyg och installationer	8	226 229	251 366
Summa materiella anläggningstillgångar		119 829 579	118 950 622
Summa anläggningstillgångar		119 829 579	118 950 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		170	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	92 281	114 362
Summa kortfristiga fordringar		92 451	114 407
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 221 201	10 974 817
Summa kassa och bank		11 221 201	10 974 817
Summa omsättningstillgångar		11 313 652	11 089 224
SUMMA TILLGÅNGAR		131 143 231	130 039 846

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 897 251	70 032 531
Upplåtelseavgifter		20 176 820	17 966 040
Fond för yttre underhåll		1 530 007	1 368 244
Summa bundet eget kapital		92 604 078	89 366 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-45 289 850	-44 775 130
Årets resultat		-2 166 496	-352 957
Summa fritt eget kapital		-47 456 346	-45 128 087
Summa eget kapital		45 147 732	44 238 728
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	80 049 835	83 601 413
Summa långfristiga skulder		80 049 835	83 601 413
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 673 254	161 000
Leverantörsskulder		1 516 694	664 984
Skatteskulder		424 745	415 296
Övriga skulder		30 728	37 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 300 243	920 980
Summa kortfristiga skulder		5 945 664	2 199 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 143 231	130 039 846

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Det bokförda värdet överstiger det skattemässiga värdet, men eftersom föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller inte denna skatt och därför reserveras inte någon uppskjuten skatt för det.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	-4 925 822	-4 709 106
Hysesintäkter bostäder	-1 728 461	-1 819 806
Hysesintäkter garage	-204 400	-194 947
Hysesintäkter p-platser	-184 800	-185 200
Hysesintäkter förråd	-53 333	-53 701
Säkerhetsdörr	-2 340	-117 000
Övriga hyresintäkter	-19 252	-9 585
	-7 118 408	-7 089 345

Not 3 Rörelsens kostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	240 000	240 000
Städning	175 430	123 800
Gård	32 729	32 160
Förbrukningsmaterial	40 965	29 654
Serviceavtal	49 980	14 458
Snöröjning	25 866	24 025
Brandskydd	81 156	85 656
Bevakning	117 649	92 724
Fastighetsskötsel tilläggsavtal	50 425	0
	814 200	642 477
Reparationer		
Hyseslägenheter	725	22 673
Garage	4 813	92 430
Tvättstuga	44 491	15 033
VVS	24 690	34 172
Balkonger	0	47 530
Lås	5 366	2 447
El	99 159	19 386
Tak	3 375	40 420
Mark	26 235	15 065
Entreer/trappuppgångar	0	5 131
Reparation övrigt	1 450	34 142
Vattenskada	25 524	0
Reparation värme	136 774	0
Planerat underhåll hyresrätter	332 766	0
	705 368	328 429
Taxebundna kostnader		
El	240 106	152 301
Fjärrvärme	935 514	1 017 143
Vatten	385 027	277 016
Sophämtning	352 665	417 621
Eltjänster laddstolpar	0	13 276
Övrigt	2 500	0
	1 915 812	1 877 357

Övriga driftkostnader

Försäkring	115 629	103 986
Kabel-TV	73 330	60 159
Fastighetsskatt	215 267	209 478
	404 226	373 623

Summa fastighetskostnader

3 839 606 **3 221 886**

Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	157 244	151 214
Revisionsarvode	21 826	18 869
Konsultarvode	0	1 750
Administrativa kostnader	128 849	66 854
Traktor	1 138	704
Telekommunikation	2 847	1 548
Datakommunikation	103 443	101 016
Kostnad för nyupplåtelse	109 200	0
Medlemsavgifter poolbil	72 903	84 513
Juridiska kostnader	27 750	0
IT-tjänster	1 826	7 555
Övriga kostnader	24 180	0
	651 206	434 023

Personalkostnader

Styrelsearvode	183 324	173 526
Arbetsgivaravgifter	57 598	54 521
	240 922	228 047

Avskrivningar

Stomme	601 955	555 304
Fasad och balkonger	94 920	94 920
Tak	14 327	14 327
Dörrar och fönster	321 028	385 285
Teknisk utrustning	157 602	157 602
Traktor	5 600	5 600
Markanläggning, lekplats	57 745	57 745
Installationer	30 720	19 375
Nedskrivning av byggnader och inventarier	1 336 091	246 000
Inventarier & verktyg	25 137	0
Maskiner och inventarier	1 142	0
	2 646 267	1 536 158
	7 378 001	5 420 114

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Traktor	20 %
Stomme & grund	0,67 %
Stommekompetteringar/innerväggar	0,67 %
Värme & sanitet (inkl stammar)	2 %
Ytskick allmänna utrymmen	0,67 %
Tvättstugor	6,67 %
Restpost	2 %
Fasadbeklädnad	2,5 %
Balkonger	0,67 %
Yttertak	0,67 %
Fönster	2,22 %
Dörrar & portar	3 %
Ventilation	3,33 %
El	2 %
Lekplats	5 %
Laddstolpar	10 %
Bokningssystem tvättstuga	10 %
Termostater och ventiler	6,67 %
Tvättmaskiner	6,67 %

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	126 975 074	126 550 333
tvättstuga+källardörrar	604 276	
Termostater och ventiler		724 741
Fönster	2 591 250	
Försäljningar/utrangeringar	-1 625 000	-300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 545 600	126 975 074
Ingående avskrivningar	-8 441 783	-7 230 599
Försäljningar/utrangeringar	288 909	54 000
Årets avskrivningar	-1 247 576	-1 265 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 400 450	-8 441 783
Utgående redovisat värde	119 145 150	118 533 291
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	119 246 801	118 533 291
Verkligt värde	205 530 667	205 530 667
Taxeringsvärden byggnader	96 281 000	80 265 000
Taxeringsvärden mark	68 562 000	73 883 000
	164 843 000	154 148 000
Taxeringsvärden bostäder	162 000 000	151 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 843 000	3 148 000

164 843 000 154 148 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	276 750	276 750
Laddstolpar	226 903	
Tvättmaskiner	102 794	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 447	276 750
Ingående avskrivningar	-110 785	-85 810
Årets avskrivningar	-37 462	-24 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 247	-110 785
Utgående redovisat värde	458 200	165 965

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 366	
Inköp bokningssystem tvättstuga		251 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 366	251 366
Årets avskrivningar	-25 137	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 137	
Utgående redovisat värde	226 229	251 366

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	19 272	19 984
Telia	12 209	12 259
Ownit Broadband	16 836	16 836
X2 Wireless	6 763	6 763
AT installation	5 231	4 718
Bevakning	9 576	8 159
Ekonomisk förvaltning	0	38 139
Retroaktiv avgift	0	7 504
Anticimex	22 394	0
	92 281	114 362

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB 20 96700 5	3,11	2024-06-27	20 883 420	20 883 420
SBAB 20 96694 7	1,87	2028-12-11	21 000 000	21 000 000
SBAB 20 96696 3	2,76	2024-11-13	19 923 318	20 075 742
SBAB 20 96690 4	1,82	2026-08-10	9 248 369	9 248 369
SBAB 20 96693 9	1,82	2026-08-10	9 169 228	9 169 228
SBAB 24 41892 8	2,91	Rörlig	2 498 754	3 385 654
			82 723 089	83 762 413
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 673 254	-161 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till: 81 850 089kr

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	20 000	19 000
Låneräntor	156 851	131 031
Förutbetalda avgifter och hyror	585 309	580 768
El	52 354	19 410
Värme	140 746	149 366
Porto	3 734	5 405
Bilpool	0	16 000
Driftkostnader	341 250	0
	1 300 244	920 980

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	91 731 480	91 731 480
	91 731 480	91 731 480

Möndal 2023-

Stefan Säfdal
Ordförande

Mats Åbonde

Helena Petersen

Mikael Englund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 644937600e86264279d0a783

Finalized at: 2023-05-09 10:33:02 CEST

Title: Årsredovisning 2022 Lyckegården ny 230503.pdf

Digest: PqTcFHjZw1iV+EE4C3bPDqw0ir4KCd33p7qgrBRde84=

Initiated by: martin@trirev.se (martin@trirev.se) via Revisionsaktiebolaget Trirev 556695-1033

Signees:

- Mikael Thorell signed at 2023-05-09 10:32:55 CEST with Swedish BankID (19580904-XXXX)
- Mikael Englund signed at 2023-05-08 16:50:35 CEST with Swedish BankID (19770519-XXXX)
- Helena Maria Petersen signed at 2023-05-08 16:46:48 CEST with Swedish BankID (19860630-XXXX)
- Mats Åbonde signed at 2023-05-08 16:49:00 CEST with Swedish BankID (19650923-XXXX)
- Stefan Säfdal signed at 2023-05-08 20:18:57 CEST with Swedish BankID (19651015-XXXX)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården, org.nr 769615-4801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckegården för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Likviditetsanalys och tärtdiagram över Intäkts- och kostnadsfördelning men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 644937600e86264279d0a783

Finalized at: 2023-05-09 10:33:07 CEST

Title: Rev ber 2022 Lyckegården.pdf

Digest: +6BGdAVwBKT2qxZd1CHwpXSVjt8hj50l9KhIqPPo2fk=

Initiated by: martin@trirev.se (*martin@trirev.se*) via Revisionsaktiebolaget Trirev 556695-1033

Signees:

- Mikael Thorell signed at 2023-05-09 10:32:55 CEST with Swedish BankID (19580904-XXXX)