

Brf Lyckolodet

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för

Brf Lyckolodet

769612-8011

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
David Plassmann	Ordförande	2024
Marie-Christine Desplat	Ledamot	2024
Ajla Rustempasic	Ledamot	2024
Antonia Azadeh Bikineh	Ledamot	2024
Louise Hedberg	Ledamot	2024
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
David Brooker	Suppleant	2024
<u>Ordinarie revisorer</u>		
BoRevision i Sverige AB		2024
<u>Valberedning</u>		
Henrik Jöhnemark		2024
Nils Fagerberg		2024

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

Sekant	Teknisk förvaltning
Sekant	Städning
Bredband2	Bredband och Sappa (TV)
GodEL i Sverige	Elavtal avseende volym
Ragn-Sells Recycling AB	Avfall
VA-SYD	Vatten och avlopp
E.ON	Fjärrvärme
Trygg-Hansa	Försäkring
Sekant	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Telavox	Porttelefon



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 49 297 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-25 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 462 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 296 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Installerat avgasare och magnetfilter
Installerat armaturer
Relining
Underhåll av grind
Utbyte av lås
Omläggning av tak
Underhåll av fasad
Byggnation av balkonger

År
2021
2021
2020-2021
2020
2019
2017-2018
2017-2018
2017-2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 22-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 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 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgiften ingår värme samt vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 651	1 500	1 457	1 435
Resultat efter finansiella poster	154	248	-13	-301
Förändring av underhållsfond	462	453	136	-194
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-175	-60	-16	26
Sparande, kr / kvm	160	244	274	292
Soliditet (%)	42	42	40	39
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 024	936	910	889
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	87	88	88	87
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	972	883	857	841
Bostadshyra, kr / kvm	1 215	1 110	1 078	1 057
Driftskostnad, kr / kvm	509	491	453	423
Energikostnad, kr / kvm	278	248	243	221
Ränta, kr / kvm	220	92	90	91
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	296	290	285	275
Lån, kr / kvm	6 712	6 769	7 197	7 255
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 426	7 489	7 963	8 027
Räntekänslighet (%)	7	8	9	10
Snittränta (%)	3,28	1,35	1,25	1,26

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

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	1 210 051	-6 464 625	247 772
Disposition enligt föreningsstämma			247 772	-247 772
Avsättning till underhållsfond		462 000	-462 000	
Årets resultat				153 969
Vid årets slut	12 869 173	1 672 051	-6 678 853	153 969

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 216 853
Årets resultat före fondförändring	153 969
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-462 000
Summa över/underskott	-6 524 884

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 524 884
-----------------------------------	-------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 552 047	1 411 848
Övriga rörelseintäkter	3	98 672	87 697
Summa rörelseintäkter		1 650 719	1 499 545
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-843 445	-823 158
Övriga kostnader	6	-83 743	-123 577
Personalkostnader	7	-100 129	-29 904
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-132 804	-132 805
Summa rörelsekostnader		-1 160 121	-1 109 444
Rörelseresultat		490 598	390 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 314	537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 943	-142 866
Summa finansiella poster		-336 629	-142 329
Resultat efter finansiella poster		153 969	247 772
Årets resultat		153 969	247 772

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,16	18 149 164	18 279 093
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	2 875
Summa materiella anläggningstillgångar		18 149 164	18 281 968
Summa anläggningstillgångar		18 149 164	18 281 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 813
Övriga fordringar		14 817	2 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 373	49 929
Summa kortfristiga fordringar		67 190	57 697
Kassa och bank	12	647 159	351 882
Summa omsättningstillgångar		714 349	409 579
SUMMA TILLGÅNGAR		18 863 513	18 691 547

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 869 173	12 869 173
Underhållsfond		1 672 051	1 210 051
Summa bundet eget kapital		14 541 224	14 079 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 678 853	-6 464 625
Årets resultat		153 969	247 772
Summa fritt eget kapital		-6 524 884	-6 216 853
Summa eget kapital		8 016 340	7 862 371
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13, 14	7 880 000	10 470 000
Summa långfristiga skulder		7 880 000	10 470 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	2 590 000	90 000
Leverantörsskulder		91 869	88 123
Skatteskulder		4 899	3 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	280 405	177 597
Summa kortfristiga skulder		2 967 173	359 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 863 513	18 691 547

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	490 599	390 101
Avskrivningar	132 804	132 805
	623 403	522 906
Erhållen ränta	6 314	537
Erlagd ränta	-342 944	-142 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	286 773	380 577
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 949	-8 136
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	111 453	-36 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	385 277	335 902
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	8 060 000
Amortering av låneskulder	-90 000	-8 727 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	-667 500
Årets kassaflöde	295 277	-331 598
Likvida medel vid årets början	351 882	683 480
Likvida medel vid årets slut	647 159	351 882

(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	Fullt avskriven

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 369 824	1 245 276
Hyror bostäder	182 223	166 572
Summa	1 552 047	1 411 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	74 112	74 112
Överlåtelseavgifter	3 729	1 208
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 683	10 929
Övriga intäkter	13 148	1 448
Summa	98 672	87 697

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 11 699 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	2 105
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 126	950
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	13 825
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 708	1 806
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	21 273
VA & sanitet, installationer	12 511	-
Värme, installationer	438	-
Ventilation, installationer	-	5 305
El, installationer	-	500
Tele/TV/porttelefon, installationer	295	-
Huskropp	625	10 977
Markytor	22 594	-
Summa	49 297	56 741

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	38 136	36 456
Teknisk förvaltning	134 508	127 498
Bevakningskostnader	2 816	2 665
Snöröjning	25 907	25 059
Serviceavtal	8 176	8 220
Förbrukningsmaterial	2 964	4 235
El	52 787	63 273
Uppvärmning	302 581	260 132
Vatten och avlopp	78 682	62 708
Avfallshantering	49 864	41 194
Försäkringar	20 167	16 706
Systematiskt brandskyddsarbete	-	40 569
Bredband	74 788	75 240
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 772	2 462
Summa	794 148	766 417

Not 6 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	21 738
Tele och post	1 620	1 560
Förvaltningskostnader	56 845	76 990
Revision	19 375	11 825
Jurist- och advokatkostnader	530	-
Bankkostnader	350	1 198
IT-tjänster	244	206
Övriga externa tjänster	-	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 779	4 710
Övriga externa kostnader	-	1 600
Summa	83 743	123 577

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	76 190	22 875
Summa	76 190	22 875
Sociala avgifter	23 939	7 029
Summa	100 129	29 904

År 2023 beslutade stämman om ett prisbasbelopp (52 500 kr) i arvode till styrelsen. År 2022 beslutade stämman om 500 kr per ledamot och möte samt 5000 kr extra till styrelseordförande. År 2022 bokade man upp för lite i arvode jämfört med vad som betalades ut. Denna mellanskillnad har därför behövt belasta år 2023. Från 2024 och framåt kommer se rätt ut.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	129 929	129 930
Inventarier, maskiner och installationer	2 875	2 875
Summa	132 804	132 805

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	15 011 527	15 011 527
-Mark	4 743 665	4 743 665
Utgående anskaffningsvärden	19 755 192	19 755 192
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 476 099	-1 346 169
	-1 476 099	-1 346 169
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-129 929	-129 930
	-129 929	-129 930
Utgående avskrivningar	-1 606 028	-1 476 099
Redovisat värde	18 149 164	18 279 093
Varav		
Byggnader	13 405 499	13 535 428
Mark	4 743 665	4 743 665
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Totalt taxeringsvärde	25 800 000	25 800 000
Varav byggnader	16 400 000	16 400 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	28 750	28 750
	28 750	28 750
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	28 750	28 750
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 875	-23 000
	-25 875	-23 000
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 875	-2 875
	-2 875	-2 875
<i>Utgående avskrivningar</i>	-28 750	-25 875
Redovisat värde	-	2 875

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	52 373	49 929
Summa	52 373	49 929

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	647 159	351 882
Summa	647 159	351 882

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 590 000	90 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 880 000	10 470 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 470 000	10 560 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	10 470 000	10 560 000
Summa	10 470 000	10 560 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,98 %	2025-12-30	8 060 000	-	90 000	7 970 000
SEB	0,93%	2024-07-28	2 500 000	-	-	2 500 000
Summa			10 560 000	-	90 000	10 470 000

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	16 920
Upplupna räntekostnader	129	129
Förutbetalda intäkter	121 020	102 985
Upplupna revisionsarvoden	15 700	11 200
Upplupna driftskostnader	74 560	46 363
Summa	280 405	177 597

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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.

David Plassmann
Styrelseordförande

Marie-Christine Desplat

Ajla Rustempasic

Antonia Azadeh Bikineh

Louise Hedberg

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

Camilla Bakklund
Föreningsvald revisor



Brf Lyckolodet - Årsredovisning 2023

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Maj 27 2024 10:03AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
664B2FDEDC677
MAJ 27 2024 10:03AM



Maj 20 2024 01:14PM	Elin Nordström skickade dokumentet till deltagarna	
Maj 20 2024 06:36PM	David Plassmann granskade dokumentet:	
Maj 20 2024 06:36PM	 DAVID PLASSMANN signerade dokumentet	
Maj 21 2024 09:18AM	Ajla Rustempasic granskade dokumentet:	
Maj 21 2024 09:18AM	 AJLA RUSTEMPASIC signerade dokumentet	
Maj 22 2024 10:31PM	Louise Hedberg granskade dokumentet:	
Maj 22 2024 10:32PM	 Louise Maria Josefina Hedberg signerade dokumentet	
Maj 20 2024 10:44PM	Marie-Christine Desplat granskade dokumentet:	
Maj 20 2024 10:46PM	 MARIE-CHRISTINE DESPLAT signerade dokumentet	
Maj 22 2024 09:40AM	Antonia Bikineh granskade dokumentet:	
Maj 22 2024 09:48AM	 Antonia Azadeh Bikineh signerade dokumentet	
Maj 24 2024 08:40AM	Camilla Bakklund granskade dokumentet:	
Maj 27 2024 10:03AM	 CAMILLA BAKKLUND signerade dokumentet	
Maj 27 2024 10:03AM	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 2023.

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 2023 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.

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 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. Risken 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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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
Av föreningen vald 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



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 skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

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. Stadgarna 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 ianspråk tas 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 driftkostnader, 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



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

