

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Lyckebo Sjöstad
Org nr: 769626-0731





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckebo Sjöstad får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Marken Fastigheten Sjösnäckan 1 i Borås Stad förvärvades 2014, via ett aktiebolag, Sjösnäckansfastigheter AB 556988-3639, Sjöborren 1 i Borås Stad förvärvades 2015, via ett aktiebolag, Sjösnäckanfastigheter 2 AB 556988-3613. Bolagen har likviderats under 2020. Föreningen tecknade avtal med Viarestrandsfastigheter AB som 2015, 2016 föreningens hus. Inflyttning skedde under 2015 och 2016.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-19.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter, lägre drifts- samt räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 160% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som förfaller och har därför redovisat den som en kortfristig skuld vilket man inte gjort föregående år. Föreningen har för avsikt att förlänga lånet som förfaller. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 160 % till 247 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 643 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 709 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sjösnäckan 1 och Sjöborren 1 i Borås Stad. Byggnaderna innehåller 28 st bostadsrättslägenheter och är uppförda 2015-2016.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 36 464 000 kr (föregående år 36 464 000 kr)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Yta kvm
3 rum och kök	15	1 265
4 rum och kök	13	1 205
Totalt	28	2 470



Hyresrätter

Användning	Antal
Antal p-platser	32

Bostäder bostadsrätt	2 470 m ²
Total bostadsarea	2 470 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Borås Elnät AB	Bredband
Borås Elnät AB	El
Skellefteå Kraft	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 5 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 562 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 228 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 10 736 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 357 tkr (145 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 357 tkr (145 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor, parkeringsplatser	15 000



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Wikman	Ordförande	2021
Magnus von Platen	Ledamot	2021
Kim Simonen (avflyttad)	Ledamot	2022
Roland Ödh	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madelene Gunterberg	Suppleant	2021
Sanna Björklund (ersätter Kim Simonen)	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rikard Johelid	Auktoriserad revisor (Revisionsgruppen i Borås)	2021
Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Winther	Godkänd revisor (Revisionsgruppen i Borås)	2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Fröjd		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har de två bolagen Sjösnäckansfastigheter AB samt Sjösnäckansfastigheter 2 AB likviderats och föreningen har inte längre några andelar i dessa företag.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 551 kr/m²/år.

Medlemsinformation

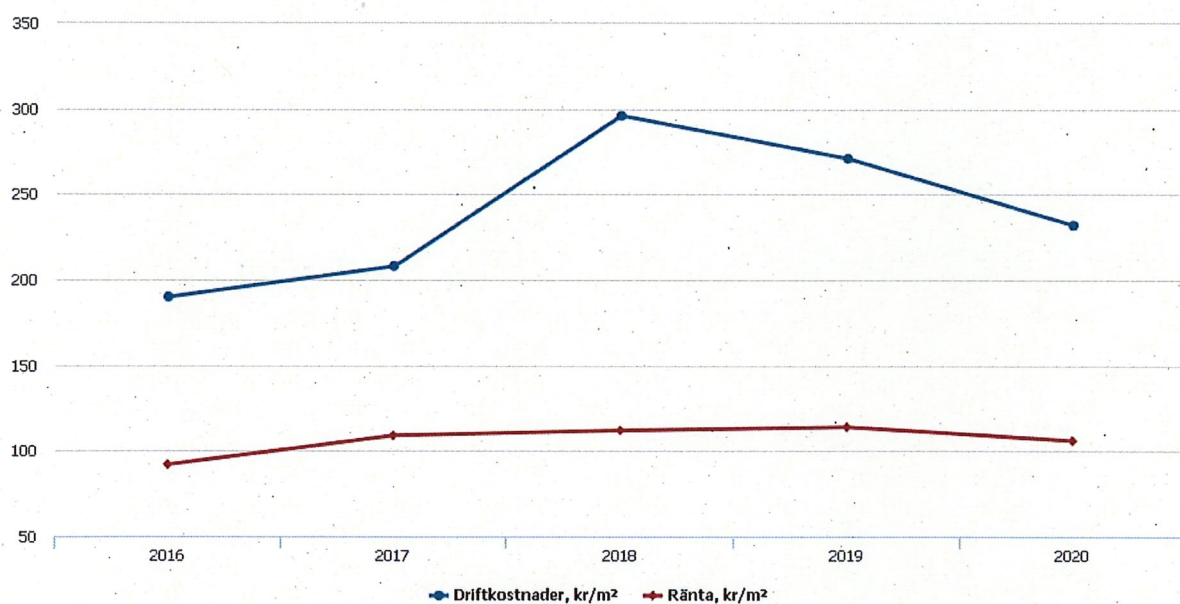
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 748	1 712	1 758	1 747	1 407
Resultat efter finansiella poster	66	-59	-105	151	63
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	247	160	202	133	109
Likviditet% inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	17	-	-	-	-
Soliditet %	72	72	71	68	68
Driftkostnader, kr/m ²	232	271	296	208	190
Ränta, kr/m ²	106	114	112	109	92
Lån, kr/m ²	7 498	7 697	8 025	8 268	8 353



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

Driftskostnader, kr/kvm: är beräknat på bostadsarea och lokalarea (2470 kvm)

Räntekostnader, kr/kvm: är beräknat på bostadsarea och lokalarea (2470 kvm)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 275 000	768 000	-679 687	-59 094
Disposition enl. årsstämmobeslut			-59 094	59 094
Reservering underhållsfond		357 000	-357 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 000	15 000	
Årets resultat				66 188
Vid årets slut	49 275 000	1 110 000	-1 080 781	66 188

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-738 781
Årets resultat	66 188
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-357 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 000
Summa	-1 014 593

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 014 593**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 748 153	1 712 037
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 007	9 975
Summa rörelseintäkter		1 765 160	1 722 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-573 158	-669 862
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 718	-124 513
Personalkostnader		-61 380	-65 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-642 750	-642 750
Summa rörelsekostnader		-1 441 006	-1 502 200
Rörelseresultat		324 154	219 812
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 791	2 726
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 757	-281 687
Summa finansiella poster		-257 966	-278 906
Resultat efter finansiella poster		66 188	-59 094
Årets resultat		66 188	-59 094



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	67 023 981	67 666 731
Summa materiella anläggningstillgångar		67 023 981	67 666 731
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	0	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	100 000
Summa anläggningstillgångar		67 023 981	67 766 731
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar		18	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	83 524	67 168
Summa kortfristiga fordringar		83 662	67 186
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 139 544	841 896
Summa kassa och bank		1 139 544	841 896
Summa omsättningstillgångar		1 223 206	909 081
Summa tillgångar		68 247 187	68 675 812



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 275 000	49 275 000
Fond för yttre underhåll		1 110 000	768 000
Summa bundet eget kapital		50 385 000	50 043 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 080 781	-679 687
Årets resultat		66 188	-59 094
Summa fritt eget kapital		-1 014 593	-738 781
Summa eget kapital		49 370 407	49 304 219
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 747 500	18 802 500
Summa långfristiga skulder		11 747 500	18 802 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	6 772 500	210 000
Leverantörsskulder		47 263	50 940
Skatteskulder		0	2 040
Övriga skulder		5 107	680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	304 410	305 433
Summa kortfristiga skulder		7 129 280	569 093
Summa eget kapital och skulder		68 247 187	68 675 812



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 360 800	1 340 988
Hyror, p-platser	93 000	87 000
Bränsleavgifter, bostäder	111 192	115 192
Vattenavgifter	74 268	74 268
Elavgifter	108 893	94 589
Summa nettoomsättning	1 748 153	1 712 037

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	10 133	3 489
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	420	5 947
Försäkringsersättningar	6 277	0
Summa övriga rörelseintäkter	17 007	9 975

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-15 000	0
Reparationer	-5 394	-15 332
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	-2 040
Försäkringspremier	-36 932	-35 901
Kabel- och digital-TV	-41 107	-37 597
Obligatoriska besiktningar	-18 725	0
Snö- och halkbekämpning	-22 500	-37 875
Förbrukningsinventarier	-11 677	-11 796
Vatten	-123 288	-90 694
Fastighetsel	-236 548	-333 684
Sophantering och återvinning	-61 988	-61 317
Förvaltningsarvode drift	0	-43 625
Summa driftskostnader	-573 158	-669 862



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-104 808	-76 669
Övriga riskkostnader	-12 230	0
Arvode, yrkesrevisor	-18 410	-18 719
Övriga förvaltningskostnader	-9 504	-8 421
Kreditupplysningar	-225	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 538	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-14 012
Bankkostnader	-6 002	-5 232
Övriga externa kostnader	0	-785
Summa övriga externa kostnader	-163 718	-124 513

Not 6 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	64 275 000	64 275 000
Mark	5 950 000	5 950 000
	70 225 000	70 225 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 225 000	70 225 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 558 269	-1 915 519
	-2 558 269	-1 915 519

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-642 750	-642 750
	-642 750	-642 750

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 201 019	-2 558 269
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	67 023 981	67 666 731
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	61 073 981	61 716 731
Mark	5 950 000	5 950 000

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i koncernföretag	0	100 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	100 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.



Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal andelar	I %	Redovisat värde
Sjösnäckansfastigheter AB, 556988-3639	0	0	0
Sjösnäckansfastigheter 2 AB, 556988-3613	0	0	0
			0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 083	30 515
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 945	10 085
Förutbetalda kabel-tv-avgift	3 500	3 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 996	23 068
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 524	67 168

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 139 544	841 896
Summa kassa och bank	1 139 544	841 896

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	18 520 000	19 012 500
Nästa års omsättning av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 667 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 000	-210 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 747 500	18 802 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,97%	2020-04-20	5 537 500,00	-5 202 500,00	335 000,00	0,00
NORDEA	1,97%	2021-04-21	6 737 500,00	0,00	70 000,00	6 667 500,00
NORDEA		2020-04-15	6 737 500,00	-6 702 500,00	35 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2023-04-30	0,00	5 202 500,00	35 000,00	5 167 500,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2025-03-30	0,00	6 702 500,00	17 500,00	6 685 000,00
Summa			19 012 500,00	0,00	492 500,00	18 520 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 105 000 kr på de långfristiga lånen varför den delen av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 700 000 kr mellan två och fem år efter balansdagen.



Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 850	14 600
Upplupna räntekostnader	42 472	50 367
Upplupna elkostnader	27 666	30 679
Upplupna vattenavgifter	9 096	7 695
Upplupna värmekostnader	0	5 095
Upplupna kostnader för renhållning	5 651	0
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	47 300	46 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 375	129 897
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	304 410	305 433

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 280 000	30 280 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Christian Wikman

Magnus von Platen

Sanna Björklund ersätter Kim Simonen

Roland Ödh

Min revisionsberättelse har lämnats

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor



Brf Lyckebo Sjöstad

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Lyckebo Sjöstad i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spåra därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557444147631

Dokument

Årsredovisning slutlig 20201231 FF301075

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2021-03-24 12:49:43 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-25 10:53:49 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Christian Wikman (CW)

Brf Lyckebo Sjöstad ()

christianwikman73@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTIAN WIKMAN"

Signerade 2021-03-24 14:37:52 CET (+0100)

Roland Odh (RO)

Brf Lyckebo Sjöstad ()

roland.odh@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND ÖDH"

Signerade 2021-03-24 14:30:47 CET (+0100)

Sanna Björklund (SB)

Brf Lyckebo Sjöstad ()

sanna.bjorklund@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Björklund"

Signerade 2021-03-25 06:53:52 CET (+0100)

Rikard Johelid (RJ)

Brf Lyckebo Sjöstad ()

rikard@revgr.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RIKARD JOHELID"

Signerade 2021-03-25 10:53:49 CET (+0100)

Magnus Von Platen (MVP)



Verifikat

Transaktion 09222115557444147631

Brf Lyckebo Sjöstad ()
c.platen@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS VON PLATEN"
Signerade 2021-03-24 15:07:47 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckebo Sjästad

Org.nr 769626-0731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckebo Sjästad för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckebo Sjöstad för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Borås den mars 2021

Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444139333

Dokument

Revisionsberättelse Brf Lyckebo sjöstad

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2021-03-24 11:28:50 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-25 10:54:29 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Rikard Johelid (RJ)

Brf Lyckebo Sjöstad ()

rikard@revgr.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"RIKARD JOHELID"

Signerade 2021-03-25 10:54:29 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

