

Årsredovisning 2020



Brf Lyckan i Kungälv

**Styrelsen för
Bostadsrättsförening
Lyckan**

Org. nr: 716444-2126

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
Bostadsrättsförening Lyckan i Kungälv

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Lyckan är ett privatbostadsföretag som enligt inkomstskattelagen (1999:1229) har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Grindvaken 1 och Grindklykan 1 i Kungälv. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 37 st lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälvs kommun.

Nybyggnadsår 1989.

Totala lägenhetsytan är 3 346 kvm.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Grindklykan 4, 6, 8, 10–11, 13–25, 33, 37 och Grindvaken 1, 4–10, 13, 17–23, 33–39.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningens 37 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

- 9 st. 2 r o k
- 12 st. 3 r o k
- 11 st. 4 r o k
- 5 st. 5 r o k

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årsavgifterna har under räkenskapsåret höjts med 2 % och uppgår i genomsnitt till 659 kr/m² lägenhetsyta exkl. värme.

Föreningen kommer att höja årsavgifter med 2 % 2021-01-01.

Årsavgifterna uppgår därefter till 672 kr/m².

Under 2020 har vi bytt taktegel på fastigheterna på Grindklykan och kommer att fortsätta det arbetet under våren 2021 på Grindvaken.





Förväntad framtida utveckling

Under 2021 kommer vi att höja ett lån för att bära kostnaderna utav takarbeten. Fastighetsskötare och HSB kommer att uppdaterat underhållsplanen så att vi har en bättre överblick över framtida utgifter.

Pandemin med Covid-19 har gjort att styrelsen valt att begränsa aktiviteter och haft digitala styrelsemöten.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus den 10 juni 2020. På stämman deltog 18 medlemmar varav 18 röstberättigade samt en fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 58 (58) medlemmar.

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Mikael Bengtsson	ordförande
Uno Eriksson	Sekreterare
Ulla Albertsson	ekonomi
Hans Gamborg	suppleant
Maria Lindh	suppleant
Inge Forslund	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Ulla Albertsson och Hans Gamborg.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Bengtsson, Ulla Albertsson och Uno Eriksson, två i förening.

Revisorer har varit Hans Torwald med Eva-Britt Pedersen som suppleant, valda av föreningen samt Carina Eriksson ordinarie revisor och Arthur Kozac suppleant båda från Borevision AB.

Valberedning har varit Jan Albertsson (sammankallande), Krister Johansson och Hans Nilsson.

☺

Th Ua Ue

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 367	2 299	2 300	2 292	2 293
Rörelseresultat	-1 359	416	1 039	970	1 114
Resultat efter finansiella poster	-1 677	118	741	636	680
Balansomslutning	25 169	27 152	27 206	26 749	26 543
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	659	646	646	646	646
Belåning kr/kvm	6 052	6 133	6 196	6 266	6 336
Underhållsfond	1 220	3 075	2 976	1 883	1 215
Soliditet i %	17,7	22,6	22,1	19,7	17,5

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 660 020			1 660 020
Fond för yttre underhåll	3 075 218	0	-1 855 454	1 219 764
S:a bundet eget kapital	4 735 238	0	-1 855 454	2 879 784
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 287 898	117 917	1 855 454	3 261 269
Årets resultat	117 917	-117 917	-1 677 173	-1 677 173
S:a ansamlad vinst	1 405 815	0	178 281	1 584 096
S:a eget kapital	6 141 052	0	-1 677 173	4 463 879

Förändring under året *

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 640 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 2 495 454 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det ett uttag ur underhållsfonden med 1 855 454 kr.




RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 261 269
Årets resultat	<u>-1 677 173</u>
	1 584 095

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	784 095
Extra avsättning underhållsfond	<u>800 000</u>
	1 584 095

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

OBS!

Längst bak i finns en bilaga till förvaltningsberättelsen.



Brf Lyckan

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 366 896	2 298 895
Övriga rörelseintäkter	Not 2	7 126	5 943
Summa rörelseintäkter		2 374 022	2 304 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-706 617	-662 130
Underhållskostnader	Not 4	-2 495 454	-690 314
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 132	-298 407
Personalkostnader	Not 6	-62 752	-64 102
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-174 000	-174 000
Summa rörelsekostnader		-3 732 955	-1 888 953
Rörelseresultat		-1 358 933	415 885
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 801	5 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-323 041	-303 381
Summa finansiella poster		-318 240	-297 969
Årets resultat	Not 10	-1 677 173	117 917

ce

Th ce cb
NA

Brf Lyckan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11	23 481 167	23 655 167
	<u>23 481 167</u>	<u>23 655 167</u>

Summa anläggningstillgångar

23 481 167	23 655 167
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	1 459 972	777 037
Not 13	<u>228 122</u>	<u>219 933</u>
	1 688 094	996 970

Kortfristiga placeringar

Not 14	0	2 500 000
--------	---	-----------

Kassa och bank

120	120
-----	-----

Summa omsättningstillgångar

1 688 214	3 497 090
-----------	-----------

Summa tillgångar

25 169 381	27 152 257
------------	------------

e

M Q C
18

Brf Lyckan**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 660 020

1 660 020

Underhållsfond

1 219 764

3 075 218

2 879 7844 735 238*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 261 269

1 287 898

Årets resultat

-1 677 173117 917

1 584 095

1 405 815

Summa eget kapital

4 463 879**6 141 052****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

11 543 665

20 249 345

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

8 705 680

272 000

Leverantörsskulder

229 316

220 899

Skatteskulder

27 515

69 733

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

199 326199 228

9 161 837

761 860

Summa skulder

20 705 502**21 011 205****Summa Eget kapital och skulder****25 169 381****27 152 257**

ca

Th 10 10
NA

Brf Lyckan

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 033 982 kr.

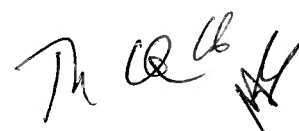
Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.





Brf Lyckan

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 197 092	2 154 072
	Vattenintäkter	137 392	112 411
	Övriga intäkter	32 412	32 412
		2 366 896	2 298 895
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	7 126	5 943
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 395	0
	Reparationer	27 869	38 879
	Sophämtning	4 039	0
	Övriga avgifter	73 771	65 960
	Förvaltningsarvoden	87 760	86 408
	Övriga driftskostnader	511 783	470 883
		706 617	662 130
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	0	17 000
	Byte taktegel	2 495 454	673 314
		2 495 454	690 314
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	293 352	294 537
	Övriga externa kostnader	780	3 870
		294 132	298 407
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	37 250	41 250
	Löner och andra ersättningar	14 400	9 300
	Sociala kostnader	11 102	13 552
		62 752	64 102
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	174 000	174 000
		174 000	174 000
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	4 801	5 412
		4 801	5 412
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	322 241	324 603
	Övriga finansiella kostnader	800	-21 222
		323 041	303 381
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 677 173	117 917
	Avsättning till underhållsfond	-640 000	-540 000
	Extra avsättning	-800 000	0
	Disposition ur underhållsfond	2 495 454	690 314
	Resultat efter underhållspåverkan	-621 719	268 231

e

TH Q 6
NB

Brf Lyckan

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 105 141	20 105 141
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 105 141	20 105 141
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 661 840	-4 487 840
Årets avskrivningar	-174 000	-174 000
Utgående avskrivningar	-4 835 840	-4 661 840
Bokfört värde byggnader	15 269 301	15 443 301
Bokfört värde mark	8 211 866	8 211 866
Bokfört värde byggnader och mark	23 481 167	23 655 167
Taxeringsvärde för Grindvakten 1 och Grindlyckan 1		
Byggnad - bostäder	26 655 000	26 655 000
Mark - bostäder	18 852 000	18 852 000
Taxeringsvärde totalt	45 507 000	45 507 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	27 252 224	27 252 224

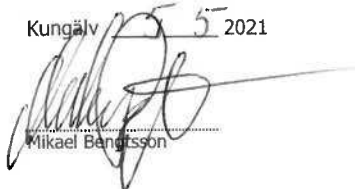



Brf Lyckan

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 438 365	732 661			
Skattekonto	21 607	44 376			
	1 459 972	777 037			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	228 122	219 705			
Upplupna intäkter	0	228			
	228 122	219 933			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
Fasträntepacering	0	2 500 000			
	0	2 500 000			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36173440	1,22%	2023-12-28	5 500 000	0
*SE-Banken Bolån	40034145	1,93%	2021-05-28	5 988 375	23 500
SE-Banken Bolån	41065907	1,67%	2022-05-28	6 067 165	23 500
*SE-Banken Bolån	43363360	1,15%	2021-03-16	2 693 805	225 000
				20 249 345	272 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					272 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					5 964 875
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 468 805
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					8 705 680
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 543 665
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 889 345
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	2 947	3 660			
Förutbetalda hyror och avgifter	196 379	195 568			
	199 326	199 228			

e

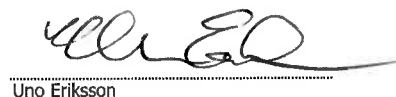
Kungälv 2021



Mikael Bengtsson

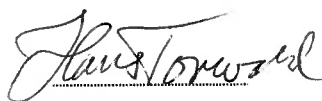


Ulla Albertsson



Uno Eriksson

Vår revisionsberättelse har 21-05-2021 avgivits beträffande denna årsredovisning



Hans Torwald

Av föreningen vald revisor
Hans Torwald



Carina Eriksson

BoRevision AB
Carina Eriksson



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckan, org.nr. 716444-2126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckan för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.
- 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.
- 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.
- 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

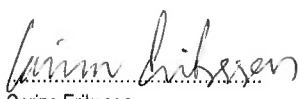
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

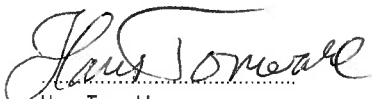
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den 6 / 5 2021

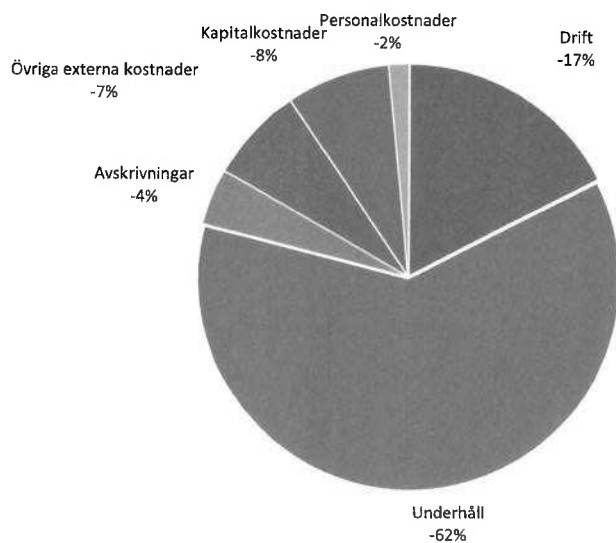


Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

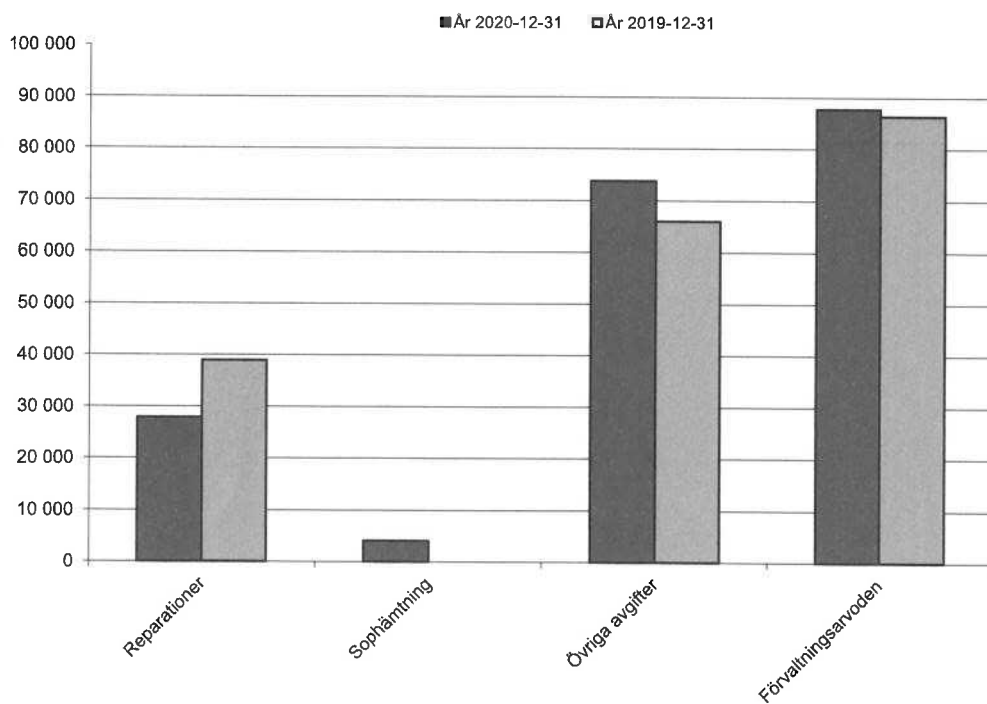


Hans Torwald
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

Bostadsrättsföreningen Lyckan skall vara en förening som bygger på delaktighet, förtroende och jämlikhet. Föreningen arbetar därför aktivt och medvetet med att hålla våra lägenheter i ett gott skick till låga kostnader och med god och stabil ekonomi. Vi tror på att hålla fastigheternas standard på en nivå som möjliggör för medlemmarna att bo och känna trygghet både för sig själva och för sin egendom.

Vi tror att denna del är uppnådd genom det underhållsarbete som bedrivs. Här ingår både allmänna besiktningar och förebyggande åtgärder samt när fel inträffar även avhjälpande åtgärder. Det handlar också om att ta tillvara medlemmarnas intressen genom att ta hänsyn till allas behov. Detta innebär att styrelsen verkar för att hålla nere kostnaderna genom att få medlemmarna i föreningen att bidra och ta eget ansvar.

DET GODA BOENDET

Det skall vara gott att bo i föreningen Lyckan, där vi delar bördorna och hjälps åt, visar hänsyn till andras behov genom att bl.a. följa de regler som upprättats. I brf Lyckan uppmuntrar vi varandra till samarbete med gemensamma lösningar för att inte belasta föreningen med onödiga kostnader.

I samförstånd med samfällighetsföreningen samlas medlemmarna 2-3 gånger per år till gemensamma städdagar där var och en bidrar med eget arbete efter egen förmåga, dessa dagar avslutas som regel med enklare förtäring.

M O L 6 18