

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyckoklöver SBCs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2057.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Salme Helene Hallberg	Ledamot
Carl Anders Ljungholm	Ledamot
Olov Harry Sjödin	Ledamot
Karin Elisabet Strand	Ledamot
Ulf Ingvar Ullén	Ledamot

Lars Olof Blume	Suppleant	t.o.m. 2020-05-13
Bo Anders Sylwan	Suppleant	fr.o.m. 2020-05-13
Jan Carl Fredrik Wiklund Bystedt	Suppleant	

Vid nästa ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Carl Anders Ljungholm, Ulf Ingvar Ullén, Bo Anders Sylwan och Jan Carl Fredrik Wiklund Bystedt.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Petersson

Ordinarie Extern

PwC /

KS
A
J

Valberedning

Ingalill Seman
Sigbrit Sylwan

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. På grund av Covid deltog endast mötesordförande, mötessekreterare och två justerare/rösträknare i det fysiska mötet. Beslutspunkter klarades av med hjälp av inlämnade röstsedlar. .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 389:1	1997	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns i Folksam via Bostadsrätterna / Söderberg & Partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker med värmepumpar för frånluftsåtervinning och bergvärme, samt elpanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1997.

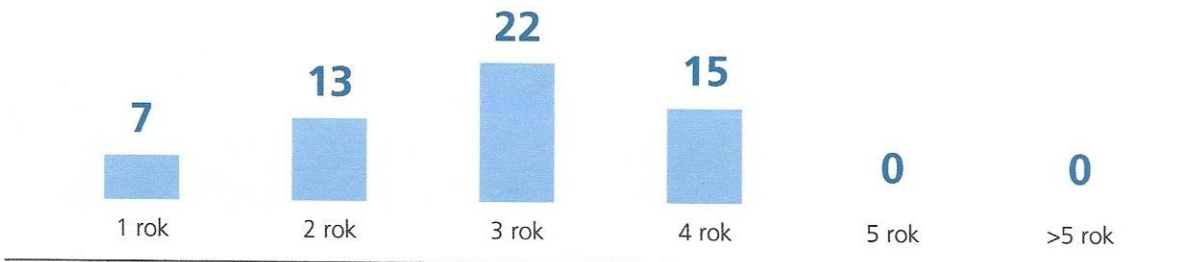
Byggnadernas bostadsyta är enligt taxeringsbeskedet 4 185 m².

Tomtytan är 9 483 m² varav ca hälften är naturmarksområde belagt med byggnadsförbud.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Mangelrum

Cykelrum i varje hus

AG
KS
H
O

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-20.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Inget planerat underhåll har utförts under 2020	
Planerat underhåll	År
Tvättning och målning av tak även på sophusen	2021-2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning	Nacka Trädgård & Park Service
Trädgårdsskötsel	Nacka Trädgård & Park Service
Hissar	Nacka Hisservice
Elleverans	Mälarenergi och Nacka Energi
Låssystem	Nacka Lås & Larm
Städning	DI-MAs Fastighetsservice
Bredband och TV	Telia

Övrig information

Radonmätning utfördes 2007 utan anmärkning.-

Stampolning utfördes 2019.

OVK utfördes 2016. Nästa OVK kommer att göras 2022.-

Energideklaration utfördes 2018. Ny deklaration kommer att göras 2028.

Vi har matavfallssortering.

Vi upplåter plats för 4 bisamhällen på vår tomt. De ägs och sköts av Thomas Macklin och Karin Strand.

Föreningens ekonomi

Juli månad 2020 var avgiftsfri.

18 000 kr har betalats ut i arvode för skötsel av föreningens hemsida och Lyckokbladet.

De under 2019 installerade värmepumparna, som tar energin från 6 borrhål, tillsammans med mildt väder har väsentligt sänkt elkostnaden.

Husen och varmvattnet värms nu på effektivaste och bästa miljömässiga sätt. Den el vi abonnerar på kommer från vattenkraft.

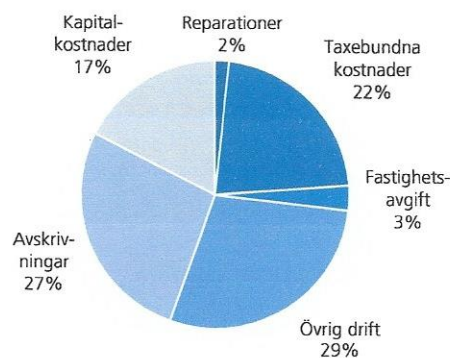
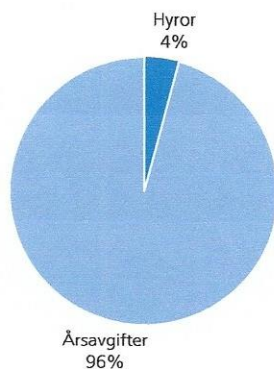
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 12 %.

KS
8

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 095 921	1 777 993
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 262 565	3 546 658
Finansiella intäkter	2 121	3 328
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 110
Ökning av långfristiga skulder	0	292 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	103 375
	3 264 686	3 946 471
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 499 686	2 031 996
Finansiella kostnader	472 186	516 419
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 080 128
Minskning av långfristiga skulder	668 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	141 642	0
	2 781 514	4 628 543
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 579 093	1 095 921
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	483 172	-682 072

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Telias fibernät sattes i drift i november 2019. Med Telianätet ingår såväl bas-TV som bredband i månadsavgiften. Det gamla Comhemnätet stängdes ner i mitten av juni 2020.

Västra delen av naturtomten röjdes under hösten.

Ett flertal motorventiler i fläktsystemen har bytts ut. Fläktstyrningen i nr 13 har bytts ut under året. Övriga fläktstyrningar kommer att bytas under 2021.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	746	812	855	855
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 398	8 558	8 488	8 631
Elkostnad/m ² totalyta	79	135	132	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	48	37	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	123	153	183
Soliditet (%)	41	40	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	561	323	556	166
Nettoomsättning (tkr)	3 262	3 547	3 581	3 581

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 185 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 013 948	0	0	18 013 948
Fond för yttre underhåll	3 525 552	234 000	0	3 291 552
S:a bundet eget kapital	21 539 500	234 000	0	21 305 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 888 648	-234 000	322 747	2 799 901
Årets resultat	560 959	560 959	-322 747	322 747
S:a fritt eget kapital	3 449 606	326 959	0	3 122 648
S:a eget kapital	24 989 106	560 959	0	24 428 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	560 959
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 122 648
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 000
summa balanserat resultat	3 449 607

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 449 607
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 262 068	3 546 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	497	0
Summa rörelseintäkter		3 262 565	3 546 658
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 348 715	-1 881 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 134	-130 382
Personalkostnader	Not 6	-19 837	-19 837
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-731 855	-678 824
Summa rörelsekostnader		-2 231 541	-2 710 820
RÖRELSERESULTAT		1 031 024	835 838
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 121	3 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 186	-516 419
Summa finansiella poster		-470 065	-513 091
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		560 959	322 747
ÅRETS RESULTAT		560 959	322 747

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8, 14	58 839 670	59 571 525
Summa materiella anläggningstillgångar	58 839 670	59 571 525
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 843 170	59 575 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	879 301	398 243
Summa kortfristiga fordringar	879 301	398 243
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	706 793	704 679
Summa kassa och bank	706 793	704 679
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 586 093	1 102 921
SUMMA TILLGÅNGAR	60 429 263	60 677 947

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 013 948	18 013 948
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 525 552	3 291 552
Summa bundet eget kapital		21 539 500	21 305 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 888 648	2 799 901
Årets resultat		560 959	322 747
Summa fritt eget kapital		3 449 606	3 122 648
SUMMA EGET KAPITAL		24 989 106	24 428 148
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 728 456	35 167 671
Summa långfristiga skulder		19 728 456	35 167 671
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 419 215	648 000
Leverantörsskulder		10 727	131 920
Skatteskulder		8 114	6 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	273 645	295 659
Summa kortfristiga skulder		980 486	1 082 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 429 263	60 677 947

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Värmepump	20 år	20 år
Bergvärmeanläggning	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 408 239	3 399 550
Årsavgifter - bortfall	-286 962	0
Hyror parkering	135 450	142 450
Hyror förråd	600	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	4 650
Öresutjämning	11	8
	3 262 068	3 546 658

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	497	0
	497	0

KS AG
e JH

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 075	70 232
	Fastighetsskötsel beställning	1 875	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	69 092	55 617
	Snöröjning/sandning	14 365	67 650
	Städning entreprenad	52 401	45 256
	Städning enligt beställning	75 995	18 169
	Hissbesiktning	32 626	15 550
	Garage/parkering	0	2 500
	Gård	972	4 055
	Serviceavtal	1 728	3 540
	Förbrukningsmateriel	17 516	7 062
		337 645	289 631
	Reparationer		
	Lås	5 989	13 722
	Värmeanläggning/undercentral	1 850	0
	Ventilation	26 500	1 395
	Elinstallationer	1 061	0
	Hiss	12 447	10 174
	Tak	0	5 063
	Fasad	0	17 500
	Fönster	0	2 500
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 419
	Vattenskada	0	65 556
		47 847	118 329
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	2 250
	VVS	0	67 500
	Värmeanläggning	0	154 906
	Ventilation	0	63 750
		0	288 406
	Taxebundna kostnader		
	El	331 943	563 834
	Vatten	160 137	200 858
	Sophämtning/renhållning	83 362	64 057
	Grovsopor	21 297	20 453
		596 739	849 202
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 158	61 681
	Kabel-TV	17 871	83 127
	Bredband	199 002	112 912
		285 031	257 720
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 453	78 489
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 348 715	1 881 777

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 337	1 337
	Revisionsarvode extern revisor	29 550	21 000
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	12 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	8 138
	Förvaltningsarvode	79 980	78 740
	Administration	4 475	2 671
	Korttidsinventarier	9 134	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	6 090
		131 134	130 382

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	18 000	18 000
	Sociala kostnader	1 837	1 837
		19 837	19 837

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	674 000	674 000
	Förbättringar	57 855	4 824
		731 855	678 824

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 689 421	64 609 293
	Nyanskaffningar	0	2 080 128
	Utgående anskaffningsvärde	66 689 421	66 689 421
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 117 896	-6 439 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-731 855	-678 824
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 849 751	-7 117 896
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 839 670	59 571 525
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		78 000 000	78 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	78 000 000
		78 000 000	78 000 000

Handwritten signatures and initials: "AS", "H4", and "JH".

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	7 000	7 000
	Klientmedel hos SBC	872 301	391 243
		879 301	398 243

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 291 552	3 057 552
	Reservering enligt stadgar	234 000	234 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 525 552	3 291 552

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,860 %	7 589 901	7 709 901	2025-08-15
	SBAB	0,550 %	3 749 794	3 814 794	2021-10-18
	SBAB	0,630 %	7 395 981	7 555 981	2022-08-15
	SBAB	2,390 %	5 280 000	5 400 000	2021-12-13
	SBAB	2,290 %	5 110 574	5 198 574	2024-03-18
	SBAB	0,770 %	6 021 421	6 136 421	2021-04-20
	Summa skulder till kreditinstitut		35 147 671	35 815 671	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 419 215	-648 000	
			19 728 456	35 167 671	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 707 671 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	81 000 000	81 000 000

KS
6

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	14 380	15 780
	Avgifter och hyror	259 265	279 879
		273 645	295 659

Styrelsens underskrifter

NACKA den 23/2 2021



Salme Helene Hallberg
Ledamot



Carl Anders Ljungholm
Ledamot



Olov Harry Sjödin
Ledamot



Karin Elisabet Strand
Ledamot



Ulf Ingvar Ullén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4- 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern, org.nr 716406-3799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

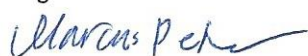
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Stockholm den 15/4 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor