

# **Årsredovisning**

för

**Brf Lyckebo**

716404-3510

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Lyckebo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

I Oskarshamn bedrivs bostadsrättsföreningen Lyckebo som består av 50 lägenheter i varierande storlek (se nedan).

|       |               |                                           |
|-------|---------------|-------------------------------------------|
| 3 st  | 3 rum och kök | å 83,5 kvm                                |
| 3 st  | 3 rum och kök | å 80,5 kvm                                |
| 24 st | 4 rum och kök | å 109,4 kvm                               |
| 20 st | 5 rum och kök | å 118,4 kvm varav 9 st har inredda vindar |

Den totala bostadsytan uppgår till 5485,6 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Utöver detta finns nio bostadsrätter med inredd vind som debiteras separat, se not 1.

Fastigheterna är vidare fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

### Styrelsen

Styrelsen består av följande personer:

Ordinarie ledamöter: Leif Axelsson (ordförande), Monica Lundborg (vice ordförande), Eva-Britt Bogren (kassör), Johan Thelin (sekr) och Karl-Erik Olsson.

Suppleanter: Peter Sjögren, Jimmy Stensson och Åke Nilsson.

Föreningen har sitt säte i Oskarshamn.

## Ordförande har ordet

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god och i balans. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter och skatter samt kommande underhåll.

Styrelsen tar årligen fram en ny budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Storleken på avsättning till yttre fond för underhåll anpassas utifrån föreningens stadgar.

Årets underhåll har styrelsen kunna ta ifrån våra likvida medel.

Styrelsens mål och ambition är, att vi ska verka för god ekonomisk hushållning i ett välskött område med god standard på både fastigheter och utemiljö. En bostadsförening, där både barn och vuxna ska trivas och känna gemenskap.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan

Föreningen följer en underhållsplan.

### Följande åtgärder är utförda

Utbytet av våra balkonger har förlöpt bra. Samtliga balkonger på de gula husens fyror och femmor är nu utbytta. Även målningen är klar. En del fasadrenovering har utförts.

För att förhindra olyckor och att någon skadas, har en del dåliga träd i området blivit nedsågade.

Gräsytor har förbättrats med ny matjord.

OVK-har utförts. Och övrig ventilationsservice med filterbyte har utförts under året. Vår nya fjärrvärmecentral har varit i drift i snart två år och fungerar till stor belåtenhet.

Vi har anlitat Ludvig & CO jurist Julia Engström, för att reda lite ordning kring våra vindar. Vi har haft ett medlemsmöte kring detta, då Julia Engström medverkade för att gå igenom vad som gäller kring inredda vindar. Där även medlemmarna fick möjlighet till att ställa frågor.

### Framtida Renoveringar

Under nuvarande år så kommer arbetet komma igång med att förstärka upp slänten nedanför hus nr 4 med en stödmur, där det föreligger rasrisk. Bygglov är beviljat. Inväntar startbesked. Vi behöver fortsätta inventera våra husfasader och vid behov reparera, eller byta ut det som är dåligt. Slipers mellan gång, tas bort och ersätts med annat material. Förfrågningsunderlag ute. För övrigt jobbar styrelsen med den underhållsplan som är framtagen.

### Övrigt

Antal omsatta lägenheter under verksamhetsåret uppgår till en styck. På grund av pandemin, så har endast 10 styrelsemöte kunnat genomföras mot normala 11. Däremot så har styrelsen träffats vid ett flertal extramöten, som har tagit mycket tid i anspråk. Möten som inte kunnat väntat till ordinarie styrelsemöte, då frågorna har varit av sådan karaktär, att ett snabbt beslut måste tas. Budgetmöte med Ludvig & CO har skett på dagtid.

Fjärrvärmeanläggningen och takrengöringen är slutbetalda. Ny upphandling med någon ventilationsfirma måste göras, då den tidigare har upphört. Styrelsen ser vikten med att vi har en god, bra och säker dokumentation i vår bostadsrättsförening, samt aktuell dokumentation kring våra bostäder.

Oskarshamn 2021-04-28

Leif Axelsson

Ordförande

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Reparation/underhåll**

Under året har arbetet med att renovera och byta balkonger skett. Samtliga balkonger för fyrorna och femmorna är klara.

Visa delar av husens paneler har bytts ut och målats.

Underskottet i årets resultat beror helt på detta underhållsarbete.

En ny gräsmatta har anlagts i område 1 och 2.

Under 2020 slutfördes installationen av den nya fjärrvärmeanläggningen, där leveransen av fjärrvärme tidigare skett via Byggebo.

#### **Årsavgifter**

För 2020 höjdes avgifterna med 4%.

Genomsnittlig avgiftsnivå är 649 kr per kvm och år. Detta är beräknat utifrån årsavgifter, fiber-tv, månadsavgift vatten och yttre fond.

#### **Uppvärmning**

Uppvärmningskostnaden har varit 482 tkr vilket motsvarar ca 89,88 kr per kvm och år, detta inkluderar även uppvärmning av tappvarmvatten.

#### **Fastighetslån**

Föreningens fastigheter är belånade med 17 389 662 kr vilket motsvarar 3170,06 kr/kvm.

#### **Vad är bostadsrätt**

Se bifogad bilaga 1.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 3 574       | 3 456       | 3 369       |
| Resultat efter finansiella poster | -281        | 12          | 614         |
| Soliditet (%)                     | 19,0        | 19,9        | 19,8        |

#### **Förändring av eget kapital**

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 532 100                      | 2 384 820                           | 1 313 139                      | 231 731                   | 4 461 790        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              |                                     | 231 731                        | -231 731                  | 0                |
| Avsättning yttre fond                         |                              |                                     | -219 264                       |                           | -219 264         |
| Årets resultat                                |                              |                                     |                                | 875                       | 875              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>532 100</b>               | <b>2 384 820</b>                    | <b>1 325 606</b>               | <b>875</b>                | <b>4 243 401</b> |

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 892 448        |
| årets vinst      | 875            |
|                  | <b>893 323</b> |

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| disponeras så att                          |                |
| uttag ur yttre fond för planerat underhåll | 70 000         |
| avsättning till yttre fond                 | -211 508       |
| i ny räkning överföres                     | 1 034 831      |
|                                            | <b>893 323</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             | <b>1</b>   |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             |            | 3 574 251                         | 3 455 591                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>3 574 251</b>                  | <b>3 455 591</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     | <b>2</b>   |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader                                                         |            | -2 838 128                        | -2 433 315                        |
| Övriga externa kostnader                                                    |            | -129 114                          | -109 355                          |
| Personalkostnader                                                           | <b>3</b>   | -115 775                          | -106 884                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -481 038                          | -492 108                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-3 564 055</b>                 | <b>-3 141 662</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>10 196</b>                     | <b>313 929</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | <b>8</b>   | -290 829                          | -301 462                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-290 829</b>                   | <b>-301 462</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-280 633</b>                   | <b>12 467</b>                     |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                                   |                                   |
| Förändring av periodiseringsfonder                                          |            | 70 000                            | 0                                 |
| Övriga bokslutsdispositioner                                                |            | 211 508                           | 219 264                           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                          |            | <b>281 508</b>                    | <b>219 264</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>875</b>                        | <b>231 731</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>875</b>                        | <b>231 731</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 18 175 717        | 18 083 123        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 5          | 29 819            | 43 763            |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6          | 428 157           | 495 345           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>18 633 693</b> | <b>18 622 231</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>18 633 693</b> | <b>18 622 231</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 1                 | 1                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 93 520            | 89 103            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>93 521</b>     | <b>89 104</b>     |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 3 301 110         | 3 684 144         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 301 110</b>  | <b>3 684 144</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 394 631</b>  | <b>3 773 248</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>22 028 324</b> | <b>22 395 479</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 532 100           | 532 100           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 755 734         | 2 598 714         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>3 287 834</b>  | <b>3 130 814</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 892 448           | 1 099 245         |
| Årets resultat                               |            | 875               | 231 731           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>893 323</b>    | <b>1 330 976</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 181 157</b>  | <b>4 461 790</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 17 274 662        | 17 024 413        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>17 274 662</b> | <b>17 024 413</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 10 598            | 296 614           |
| Skatteskulder                                |            | 696               | 22 091            |
| Övriga skulder                               |            | 139 504           | 222 479           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 421 707           | 368 092           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>572 505</b>    | <b>909 276</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>22 028 324</b> | <b>22 395 479</b> |

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Bristande jämförbarhet

Från och med detta räkenskapsår redovisar bostadsrättsföreningen sina intäkter vartefter de inbetalas eftersom det ger en bättre redovisning. Föregående års inbetalningar redovisas inte på detta sätt. Den ändrade principen innebär att inbetalningarna redovisas till ett belopp då de betalas och har därmed gett en positiv resultateffekt innevarande år. Jämförelsetalen har inte räknats om.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier: 5 år eller 20 %

Byggnader: 66 år eller 1,5 %

Installationer: 10 år eller 10%

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 1 Årsavgifter

|                                        | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | -2 939 284                | -2 774 569                |
| Intäkter Fiber-TV                      | -49 484                   | -53 400                   |
| Månadsavgift vatten                    | -319 886                  | -354 826                  |
| Motorvärmare                           | -250                      | -500                      |
| Yttre fond                             | -211 508                  | -219 264                  |
| Överlåtelseavgift                      | -1 182                    | -2 500                    |
| Pantsättningsavgift                    | -5 656                    | -3 150                    |
| Påminnelseavgifter                     | -405                      | -300                      |
| Uppvärmn inredda vindar                | -41 400                   | -42 984                   |
| Försäkr inredda vindar                 | -4 000                    | -4 104                    |
| Öres- och kronutjämning                | 6                         | 5                         |
| Mäklarbild                             | -1 202                    | 0                         |
|                                        | <b>-3 574 251</b>         | <b>-3 455 592</b>         |
| Övriga intäkter, försäkringsersättning |                           | 0                         |

## Not 2 Fastighetskostnader

|                                                    | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Snöröjning                                         | 5 073                     | 13 178                    |
| Vent.kontroll OVK                                  | 32 500                    | 0                         |
| Rep/Underhåll bostäder                             | 378 113                   | 99 740                    |
| Rep/Underhåll tvättstugan                          | 9 049                     | 3 635                     |
| Rep/Underhåll taktvätt                             | 86 666                    | 86 666                    |
| Rep/Underhåll hus utvänd.                          | 17 491                    | 525 214                   |
| Rep/Underhåll målning                              | 2 822                     | 7 991                     |
| Rep/Underhåll markytor                             | 17 492                    | 51 354                    |
| Uppvärmning + tappvarmvatten                       | 482 095                   | 553 488                   |
| El                                                 | 143 739                   | 107 260                   |
| Vatten                                             | 220 447                   | 203 230                   |
| Sophämtning                                        | 100 271                   | 89 215                    |
| Fastighets- och olycksfallsförsäkring              | 81 538                    | 88 275                    |
| Utgifter för fiber-TV                              | 66 786                    | 40 050                    |
| Övr utgifter                                       | 13 548                    | 14 153                    |
| Ventilation bostäder, kvarterslokal och tvättstuga | 49 550                    | 39 050                    |
| Rep/underhåll gem.utrymmen/ Installationer         | -240 000                  | 240 000                   |
| Fastighetsavgift                                   | 224 934                   | 224 382                   |
| Fastighetsavgift justering tidigare år             | 240                       | 46 434                    |
| Rep/underhåll balkonger                            | 926 400                   | 0                         |

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Rep/underhåll målning balkonger | 219 375          | 0                |
|                                 | <b>2 838 129</b> | <b>2 433 315</b> |

Fastighetsavgiften är preliminärt beräknad.

**Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

|                                                                                        | <b>2020-01-01</b>  | <b>2019-01-01</b>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                        | <b>-2020-12-31</b> | <b>-2019-12-31</b> |
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b> |                    |                    |
| Löner och andra ersättningar                                                           | 102 720            | 91 356             |
| Sociala kostnader och pensionskostnader                                                | 13 055             | 15 528             |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>       | <b>115 775</b>     | <b>106 884</b>     |

**Not 4 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 25 109 117        | 25 065 117        |
| Inköp                                           | 492 500           | 44 000            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 601 617</b> | <b>25 109 117</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 025 188        | -6 667 441        |
| Årets avskrivningar                             | -328 900          | -327 231          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 354 088</b> | <b>-6 994 672</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>18 247 529</b> | <b>18 114 445</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 28 848 000        | 28 848 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 2 858 004         | 3 351 000         |
|                                                 | <b>31 706 004</b> | <b>32 199 000</b> |

Inköp med 492.500 kr avser nybyggnation av fjärrvärmeanläggning.

240.000 kr är återförda från 2019 och upplagt tillsammans med årets kostnad för avskrivning per 2020-10-31 då sista delen av betalningen gjordes.

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 606 245           | 580 648           |
| Inköp                                           |                   | 25 597            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>606 245</b>    | <b>606 245</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -562 482          | -541 415          |
| Årets avskrivningar                             | -13 944           | -21 067           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-576 426</b>   | <b>-562 482</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>29 819</b>     | <b>43 763</b>     |

**Not 6 Installation fiberanläggning**

Installation av fiber 2017

|                                                 | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 671 875           | 671 875           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>671 875</b>    | <b>671 875</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -176 530          | -109 342          |
| Årets avskrivningar                             | -67 188           | -67 188           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-243 718</b>   | <b>-176 530</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>428 157</b>    | <b>495 345</b>    |

**Not 7 Likvida medel**

|                      | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel</b> |                   |                   |
| Swedbank             | 213 823           | 204 214           |
| Swedbank             | 2 586 716         | 3 479 459         |
| Länsförsäkringar     | 500 571           | 471               |
| <b>3 301 110</b>     | <b>3 684 144</b>  |                   |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                         | <b>2020-01-01</b>  | <b>2019-01-01</b>  |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
|                         | <b>-2020-12-31</b> | <b>-2019-12-31</b> |
| Räntekostnader          | 285 452            | 295 766            |
| Upplupna räntekostnader | 5 378              | 5 696              |
| <b>290 830</b>          | <b>301 462</b>     |                    |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Länsförsäkringar 99911                  | 1,38           | 2023-09-30                | 6 230 393                | 6 276 393                |
| Länsförsäkringar 29314                  | 1,70           | 2021-09-30                | 3 796 153                | 3 865 153                |
| Länsförsäkringar 29322                  | 1,49           | 2025-09-30                | 6 988 117                | 6 997 867                |
| Länsförsäkringar 38679                  | 1,50           | 2020-06-30                | 374 999                  | 0                        |
| Länsförsäkringar 99018                  | 1,59           |                           |                          | 83 330                   |
|                                         |                |                           | <b>17 389 662</b>        | <b>17 222 743</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | 115 000                  | 198 330                  |

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Oskarshamn 2021-04-22

  
Leif Axelsson  
Ordförande

  
Karl-Erik Olsson

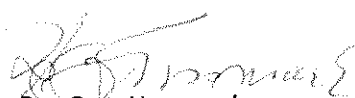
  
Johan Thelin

  
Eva-Britt Bogren

  
Monica Lundborg

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>af-04</sup>2021-04-22

  
Per-Ove Hossmark

  
Charlotte Sternell

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckebo

Org.nr 716404-3510

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckebo för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lyckebos 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 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 Brf Lyckebo 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 lämpligt, 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. 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 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 Brf Lyckebo för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 Brf Lyckebo 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 trygghetssätt.

#### **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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Oskarshamn 2021-05-04

  
Per-Ove Hossmark

  
Charlotte Sternell

## Bilaga 1 till Årsredovisning för Brf Lyckebo

Vad är en bostadsrätt enl. bostadsrättslagen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening.

1 kap, 1 § "En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt."

Att äga en bostadsrätt innebär inte att man äger lägenheten. Det innebär medlemskap i en förening som ger rätten att nyttja bostaden under obegränsad tid. Därav namnet bostadsrätt.

1 kap, 3 § "Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen."

Det är föreningen som äger husen, ansvarar för förvaltningen och upplåter bostäder. Det normala är att bostadsrättsföreningar äger ett eller flera flerfamiljshus men det finns även kedje- och radhus samt villor som upplåts med bostadsrätt.

Föreningen styrs av en styrelse. Styrelsen väljs, och kan röstas bort, på föreningens årsmöten (årsstämma, stämman).

Föreningen, och styrelsen, har att rätta sig efter i ordning:

1. Svensk lag (bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar),
2. Föreningens stadgar,
3. Beslut tagna på årsstämman

På stämman, som är föreningens högsta beslutande organ, röstar medlemmarna fram en styrelse, revisorer och valberedning. Stämman beslutar även om eventuellt underhåll, investeringar, avsättningar till fonder med mera, vilket i slutändan kommer att märkas i årsavgiften.

På stämman har varje bostadsrätt en röst.

9 kap, 15 § "Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna."

Styrelsen ansvarar för föreningens ekonomi. Mellan stämmorna ansvarar styrelsen för att stämmobesluten verkställs.

Föreningens kostnader (tex räntor, amortering o underhåll) betalas av de olika bostadsrätterna, dvs föreningens medlemmar.

De olika bostadsrätterna i en förening har normalt olika andelstal, beroende på om det tex är en stor eller liten lägenhet, och bidrar därför med olika mycket till föreningens finansiering.

Andelstalen styr också fördelningen av eventuella intäkter föreningen har, tex uthyrning av lokaler i gatuplanet.

De olika andelstalen påverkar inte röstfördelningen vid stämman där varje bostadsrätt har en röst.

Föreningens kostnader fördelas på medlemmarna efter andelstalen och blir den så kallade årsavgiften.

Årsavgiften uppdelas normalt i tolv delar och betalas månadsvis av medlemmen. Dessa avgifter kallas ibland felaktigt för hyra.

7 kap, 14 § "Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift."