



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lycko-Per



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lycko-Per

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 2019 och 2035.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1963-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

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

Styrelsen

Gunilla Johansson	Ordförande	Fr.o.m. 2020-05-13
Ronny Nilsson	Ordförande	T.o.m. 2020-05-13
Kerstin Fredricson	Ledamot	Avgick 2020-08-01
Hans Johansson	Ledamot	T.o.m 2020-05-13
Karoly Szegefű	Ledamot	Fr.o.m. 2020-05-13
Kristina Zejnilovic	Ledamot	Fr.o.m. 2020-05-13

Jan-Åke Christer Eskilsson	Suppleant	
Ronny Johansson	Suppleant	Fr.o.m. 2020-05-13
Kristina Lindgren	Suppleant	T.o.m. 2020-05-13
Bodil Szegefű	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Johansson, Jan-Åke Eskilsson, Ronny Johansson och Bodil Szegefű

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Nilsson
Leif Malmstein

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Revelino Revision AB
Privat firma

Valberedning

Margareta Rufelt
Ensar Zejnilovic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KATTEBÄCK 1	1963	Trelleborg
KATTEBÄCK 2	1963	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

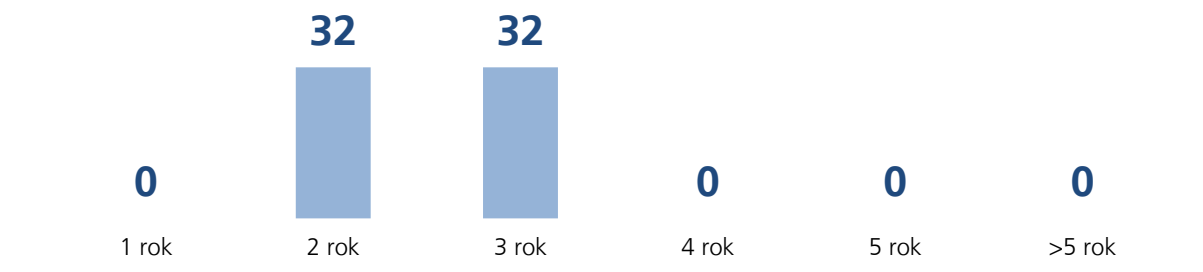
Fastigheterna bebyggdes 1963 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1965.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 544 m², varav 4 544 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	hus 8

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av kondensstork	2020	Hus 6
Rensning, ventilation (pga OVK)	2020	Samtliga lägenheter
Uppfräschning av tvättstuga	2020	Båda husen
Byte av fläkt i torkrum	2020	Hus 8
Renovering av entréer	2019	Båda husen: Fönsterbyte/målning
Schaktarbete och hissbyte	2018	Hus 6
Brandskyddsåtgärder	2018	Båda husen
Rengöring av de norra fasaderna	2017	Båda husen
Energideklaration	2017	Båda husen
Ombyggnad av schakt samt ny hiss	2017	Hus 8
Byte av räcken till källarnedgång	2017	Båda husen
Schaktarbete för hiss	2017	Hus 6
Spolning av avlopp	2017	Båda husen
Byte av rör för inkommande kallvatten	2016	Hus 6
Byte av frånluftssystem och värmepumpar	2015	Båda husen
Byte av reglerventiler på samtliga stammar	2015	Båda husen
Målning av takplåt	2015	Båda husen
Avfuktare torkrum	2014	Hus 6
Byte avloppsbrunnar	2014	Parkering
Förnyande av växter	2014	Hela Trädgården
Asfaltering av gångar	2014	Båda husen
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2013	Båda husen
Relinering av avlopp	2013	Samtlig avlopp och dagvattenledning
Byte av utebelysning till LED	2013	Stolpbelysning och över garageportarna
Målning av källargolv och samtliga dörrar	2013	Båda husen
Byte av belysning i källare till LED med rörelsesensor	2013	Källarförråden och gångar
Målning och övrig renovering av garage	2012	Byte av rötskadat trä samt rotskadad plåt
Rengöring av fasader	2012	Båda husen
Vattenrening	2012	Inkommande vatten plus radiatorsidan
Renovering av samlingsrum	2012	Målning nytt golv samt nya inventarier
Byte av låssystem	2011	Samtliga dörrar
Telia fiberlan	2011	Samtliga lägenheter
Installation av fjärrvärme	2010	
Fönsterbyte	2009 - 2010	Samtliga fönster
Expansionskärl	2008	Utbyte till rostfritt
Nyinstallation av hissdörrar	2008	Båda husen
Byte el-system hissar	2002	
Omläggning av tak	2000	
Rörstambyte	2000	Varm- och kallvatten
Nya lägenhetsdörrar	1999	
Nya balkonger	1996	Utbyggnad och inglasning
Omputsning av fasad	1995	Plåtbeklädnad fasad, tilläggsisolering

Planerat underhåll	År	Kommentar
Garagerenovering	2021	Garagebyggnader
Byte av plåt på tak	2021	Båda husen
Omläggning av tak	2021	Båda husen
Reparation av fönsterpartier	2021	Alla balkonger
Underhåll av låssystem (KABA)	2021	Samtliga lägenheter
Byte av kondensstork	2022	Hus 8
Byte av porttelefon-system	2022	Båda husen
Översyn av trädgård	2023	
Uppfräschning av trapphus och källarutrymme	2024	Båda husen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Vaktmästare, trädgård, saltning/snöröjning	TTA Fastighet & Skötsel AB
Hissavtal/garanti	Kone
Fläktar, värmepumpar	GK Gunnar Karlén Sverige AB
VVS-avtal (prisavtal)	Assemblin
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
KABA lås	Isgrens Lås
Tvättmaskin, Torktumlare	Electrolux
El, Vatten/avlopp, värme, avfall	Trelleborgs kommun
Bredband, telefoni, TV	Telia
Entrémattor	Berendsen
Spolning av avlopp	Skånska högtrycksspolarna
Service av brandvarnare	Brandservice Syd

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

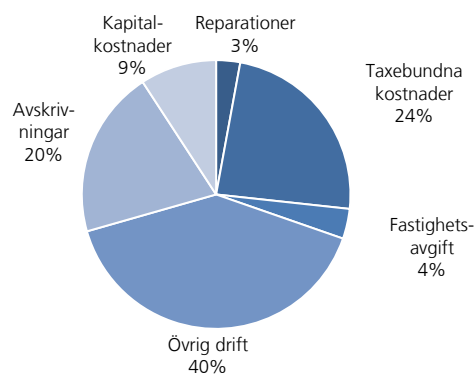
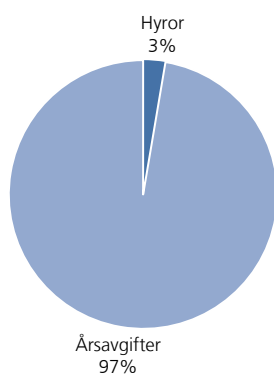
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 982 446	1 548 347
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 444 110	3 359 596
Finansiella intäkter	53	47
Minskning kortfristiga fordringar	2 629	83 584
	3 446 793	3 443 227
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 779 044	1 631 440
Finansiella kostnader	230 141	247 282
Ökning av materiella anläggningstillgångar	40 349	0
Minskning av långfristiga skulder	293 516	1 084 445
Minskning av kortfristiga skulder	20 465	45 961
	2 363 515	3 009 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 065 723	1 982 446
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 083 277	434 099

*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

- Parkeringsskyltar vid nedfarterna. Parkeringskort utdelade till de medlemmar som inte äger garage.
- Beslut om tillbyggnad av förråd i samband med garagerenovering. Bygglovshandlingar har skickats in.
- Bytt avfallskärl samt lagt till rengöring av kärlet.
- Anticimex besiktning genomförd.
- Radonmätning påbörjad i november 2020.
- Brandservice Syd AB har genomfört den årliga besiktningen.
- Kanalrensning, injustering och ombesiktning av ventilation enligt OVK.
- Informationsmöte om solcellsanläggning.
- Bytt ljuskällor i trapphusen samt 2 st entré-belysningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	734	719	681	638
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 130	3 195	3 434	3 108
Elkostnad/m ² totalyta	30	26	25	27
Värmekostnad/m ² totalyta	64	68	72	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	54	53	43
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	924	974	45	-425
Nettoomsättning (tkr)	3 425	3 359	3 184	3 045

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 544 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	285 000	0	0	285 000
Fond för yttre underhåll	600 000	400 000	0	200 000
S:a bundet eget kapital	885 000	400 000	0	485 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 828 734	-400 000	973 977	-3 402 709
Årets resultat	923 998	923 998	-973 977	973 977
S:a ansamlad förlust	-1 904 736	523 998	0	-2 428 733
S:a eget kapital	-1 019 736	923 998	0	-1 943 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	923 998
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 428 733
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-1 904 735

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 904 735
----------------------------------	-------------------

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	3 424 753	3 359 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 358	220
Summa rörelseintäkter		3 444 110	3 359 596
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 547 595	-1 403 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 739	-114 576
Personalkostnader	Not 6	-109 711	-113 017
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-510 980	-506 945
Summa rörelsekostnader		-2 290 024	-2 138 385
RÖRELSERESULTAT		1 154 086	1 221 212
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 141	-247 282
Summa finansiella poster		-230 088	-247 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		923 998	973 977
ÅRETS RESULTAT		923 998	973 977

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 571 079	11 078 024
Inventarier	Not 9	36 314	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 607 393	11 078 024
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 607 393	11 078 024
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 258 914	1 715 449
Summa kortfristiga fordringar		1 258 914	1 715 449
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 819 513	282 330
Summa kassa och bank		1 819 513	282 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 078 426	1 997 779
SUMMA TILLGÅNGAR		13 685 819	13 075 802

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		285 000	285 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	600 000	200 000
Summa bundet eget kapital		885 000	485 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 828 734	-3 402 709
Årets resultat		923 998	973 977
Summa fritt eget kapital		-1 904 736	-2 428 733
SUMMA EGET KAPITAL		-1 019 736	-1 943 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 596 138	10 808 584
Summa långfristiga skulder		7 596 138	10 808 584
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 628 562	3 709 632
Leverantörsskulder		84 388	93 839
Skatteskulder		7 372	4 044
Övriga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	389 097	403 436
Summa kortfristiga skulder		7 109 417	4 210 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 685 819	13 075 802

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
Värmeanläggning	20-33 år	20-33 år
Värme/kylanläggning	33 år	33 år
Hissanläggning	20-35 år	20-35 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Miljöförbättringar	33 år	33 år
Stambyte	33 år	33 år
Fasad	33 år	33 år
Fönster	10-25 år	10-25 år
Balkong/terrass	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 333 522	3 268 161
Hyrer garage	91 200	91 200
Öresutjämning	31	15
	3 424 753	3 359 376

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	100
Återbäring försäkringsbolag	4 655	0
Övriga intäkter	14 703	120
	19 358	220

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 522	58 213
	Fastighetsskötsel beställning	4 868	3 858
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	87 737	84 170
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 608	21 064
	Snöröjning/sandning	3 375	14 063
	Städning entreprenad	51 847	42 096
	Mattvätt/Hyrmattor	18 067	16 521
	OVK Obl. Ventilationskontroll	86 075	0
	Hissbesiktning	4 173	0
	Myndighetstillsyn	9 600	0
	Gemensamma utrymmen	8 928	88
	Sophantering	2 813	2 800
	Gård	3 647	421
	Serviceavtal	122 539	114 571
	Förbrukningsmateriel	6 577	7 216
	Brandskydd	3 467	6 793
		490 842	371 872
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	18 321	4 153
	Tvättstuga	3 187	0
	Entré/trapphus	0	23 536
	Lås	3 109	2 542
	VVS	17 004	9 677
	Ventilation	27 603	0
	Elinstallationer	0	16 872
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	900	0
	Hiss	0	4 533
	Fönster	0	525
	Balkonger/altaner	1 610	0
	Mark/gård/utemiljö	0	-1 230
		71 734	60 608
	Taxebundna kostnader		
	El	136 456	118 572
	Värme	290 288	307 164
	Vatten	132 800	125 594
	Sophämtning/renhållning	41 109	41 347
		600 652	592 677
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 455	81 106
	Bredband	209 456	209 456
		292 911	290 562
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 456	88 128
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 547 595	1 403 847

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	1 156
	Tele- och datakommunikation	5 683	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	10 938	10 719
	Föreningskostnader	1 587	5 446
	Fritids- och trivselkostnader	2 052	72
	Förvaltningsarvode	62 500	73 136
	Administration	10 166	5 904
	Konsultarvode	22 413	6 937
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	6 270
		121 739	114 576
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 502	83 497
	Sociala kostnader	16 209	29 520
		109 711	113 017
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	506 945	506 945
	Inventarier	4 035	0
		510 980	506 945
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 416 097	20 416 097
	Utgående anskaffningsvärde	20 416 097	20 416 097
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 338 073	-8 831 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-506 945	-506 945
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 845 018	-9 338 073
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 571 079	11 078 024
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
		42 600 000	42 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 600 000	42 600 000
		42 600 000	42 600 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	0	0	
	Nyanskaffningar	40 349	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	40 349	0	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	0	0	
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 035	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 035	0	
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 314	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	12 703	12 703	
	Klientmedel hos SBC	1 246 211	1 700 116	
	Fordringar kreditfakturor	0	2 629	
		1 258 914	1 715 449	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	200 000	502 600	
	Reservering enligt stadgar	400 000	200 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-502 600	
	Vid årets slut	600 000	200 000	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,870 %	3 307 500	3 377 500	2023-04-25
	Handelsbanken 1,810 %	575 760	581 984	2021-04-30
	Handelsbanken 1,030 %	498 292	509 728	2025-04-30
	Swedbank 0,880 %	2 926 915	2 979 315	2021-08-25
	Swedbank 1,740 %	3 022 715	3 091 807	2022-11-25
	Swedbank 1,530 %	2 938 975	2 986 975	2021-11-25
	Swedbank 1,530 %	954 543	990 907	2024-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut	14 224 700	14 518 216	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-6 628 562	-3 709 632	
		7 596 138	10 808 584	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 757 020 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 714 000	16 714 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	54 435	54 250
	Sociala avgifter	17 103	17 045
	Ränta	17 500	23 137
	Avgifter och hyror	300 059	309 004
		389 097	403 436

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

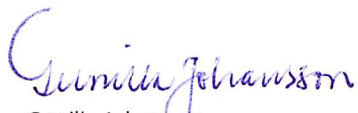
I samband med takrenovering planeras solcellsanläggning vilket föranleder extra föreningsstämma s.k. poströstningsstämma pga. pandemin.

I samband med byte av avfallskärnen väcktes frågan om miljöhus och översyn av trädgården.

Pågående undersökning av avloppen.

Styrelsens underskrifter

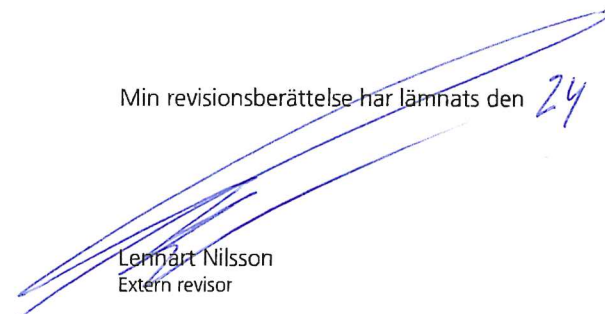
TRELLEBORG den 22 / 2 2021


Gunilla Johansson
Ordförande


Karoly Szegfű
Ledamot


Kristina Zejnilovic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2021


Lennart Nilsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lycko-Per

Org.nr 747000-0287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lycko-Per för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg 2021-03-29

Lennart Nilsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se