



Bostadsrättsföreningen
Lyckegården

ÅRSREDOVISNING

2016



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Mölndal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-18 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning
Lycketegen 1

Förvärv
2010-03-30

Kommun
Mölndal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 2 flerbostadshus i 3-4 våningar och källare, samt en fristående byggnad med garage och sophanteringsstationer med sortering.

Fastighetens värdeår är 1966.

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde under året som gäller 2016-2018

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 008 kvadratmeter, varav 8 850 kvm utgör lägenhetsyta, 745 kvm lokalyta och 413 kvm garageyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt samt 26 lägenheter och 38 lokaler/förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	6	39	45	25

Föreningen upplåter även 89 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

Under året har en ombyggnad av tomma lokaler till 3 st nya bostadsrätter pågått och under 2017 kommer dessa att upplåtas av föreningen.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Dock är dessa lokalytor outhyrda, varav ingen moms är avdragsgill.

Byggnadens tekniska status

Åtgärder	Årtal
Nya tvättmaskiner/torktumlare	2010
Stamreovering, re-lining (nya badrum)	2011
Fasadreovering	2013
Fönster- och balkongdörrsbyte	2014
Nya ventilationsfläktar	2014
ordningställande av gård och grillplats	2015
Nya låskodsystem	2016
Nya garageportar	2016

Teknisk besiktning upprättades 2009-10-27 i samband med fastighetsköpet, varvid 20 mkr avsattes i fond för kommande reparationer, vilka slutfördes under 2013.

Underhållsplanen reviderades även under 2015 och kommer inom de närmsta åren innefatta:

Åtgärder 2017-2022

- Tätning/justering av nygamla fönster och entrédörrar
- Upprustning av entrédörrar, porttelefoner, låssystem
- Upprustning av lektyor
- Upprustning av gård trivselplatser, rabatter, gräsytor etc
- Upprustning asfaltytor gångar/entréer gården
- Upprustning asfaltytor gångar/entréer Gladiolus/Baazgatan
- Byte av belysning gård och entréer
- Upprustning av altaner och balkonger
- Omläggning av asfalt parkering
- Underhållsarbete miljöstationer
- Underhållsarbete garagelänga
- Underhåll tvättstugor
- Upprustning källare belysning, målning ect

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Förvaltnings AB Brinkeberg:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Serviceavtal:

Anders Lambro
Hope & Laila Service AB
Telia

Fastighetsskötsel
Trappstädning
Kabel-TV

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 93 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st överlåtits och 2 st lägenheter har upplåtits från hyresrätter till bostadsrätter.

Under året har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Per Fredrixon	Ordförande
Christian Söderberg	Ledamot
Stefan Säfdal	Ledamot
Pernilla Thranberg	Ledamot
Mikael Englund§	Suppleant
Mats Åbonde	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Christian Söderberg, Stefan Säfdal, Mikael Englund och Mats Åbonde

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev Ordinarie extern

Valberedning

Valberedningen Ronny Persson (sammankallande) och Sebastian Ryberg.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Ombyggnation av 3 st lokaler till lägenheter
- Byte av garageportar

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade större underhållsarbeten

- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och installation av postfack i svalen
- Upprustning av mangelrum, tvättstugan Baazgatan
- Försäljning av 3 st ombyggda lokaler till lägenheter, totalt försäljningspris kr 6 601 000 kr
- Ny hemsida

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt K3 som redovisningsmodell. Räkenskapsåret 2014 var första året som K3 tillämpades. Det innebär lite förenklat att byggnaden delas in i olika komponenter (t ex stomme, fasad, tak, fönster m m) och dessa komponenter skrivs av efter komponenternas olika livslängder.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	646	646	646	616	605
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 383	12 399	12 414	12 068	12 755
Elkostnad /kvm totalyta	16	17	19	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	96	93	99	113	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	42	33	31	28	33
Nettoomsättning	6 764	6 789	6 769	6 742	6 489
Resultat efter finansiella poster	-772	294	-178	333	367
Soliditet (%)	25,4	26,9	26,8	26,2	23,6

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 417 847	3 980 749	1 603 842	-39 098 919	294 354	32 197 873
Kostn upplåtelse av 2 st lägenheter	-	-306 820	-	-	-	-306 820
Reservering till fond för yttre underhåll	-	-	334 230	-334 230	-	-
lanspråktagande av yttre fond	-	-	-866 645	866 645	-	-
Disposition av föregående års resultat:	-	-	-	294 354	-294 354	-
Årets resultat	-	-	-	-	-772 126	-772 126
Belopp vid årets utgång	65 417 847	3 673 929	1 071 427	-38 272 150	-772 126	31 118 927

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 804 565
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-334 230
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	866 645
årets förlust	-772 126
	-39 044 276

behandlas så att
i ny räkning överföres -39 044 276

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Årsavgifter och hyror	2	6 764 370	6 788 848
Övriga rörelseintäkter		172 536	11 825
		6 936 906	6 800 673
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader		-557 269	-391 029
Reparationer		-1 411 113	-540 944
Taxebundna kostnader		-1 740 697	-1 615 821
Övriga driftskostnader		-155 527	-151 439
Fastighetsskatt		-174 992	-155 817
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-283 930	-262 474
Personalkostnader	4	-219 426	-230 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-919 027	-919 027
		-5 461 981	-4 267 169
Rörelseresultat		1 474 925	2 533 504
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15 526	23 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 262 577	-2 262 272
		-2 247 051	-2 239 150
Resultat efter finansiella poster		-772 126	294 354
Årets resultat		-772 126	294 354

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	112 052 868	112 611 455
Inventarier, verktyg och installationer	7	11 000	22 000
Pågående om- och tillbyggnader	8	2 000 000	62 500
		114 063 868	112 695 955

Summa anläggningstillgångar

114 063 868

112 695 955

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		76	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 675	26 154
		27 751	26 217

Kassa och bank

4 837 334

5 488 805

Summa omsättningstillgångar

4 865 085

5 515 022

SUMMA TILLGÅNGAR

118 928 953

118 210 977

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

65 417 847

65 417 847

Upplåtelseavgifter

3 673 929

3 980 749

Fond för yttre underhåll

1 071 427

1 603 842

70 163 203

71 002 438

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-38 272 150

-39 098 919

Årets resultat

-772 126

294 354

-39 044 276

-38 804 565

Summa eget kapital

31 118 927

32 197 873

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

84 341 242

84 454 937

Summa långfristiga skulder

84 341 242

84 454 937

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

113 684

108 475

Leverantörsskulder

2 095 280

256 963

Aktuella skatteskulder

330 809

308 540

Övriga skulder

19 902

28 323

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

354 929

331 535

Förutbetalda avgifter och hyror

554 180

524 331

Summa kortfristiga skulder

3 468 784

1 558 167

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

118 928 953

118 210 977

Noter

Not I Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:I Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar (0,3% av taxeringsvärdet).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Det bokförda värdet överstiger det skattemässiga värdet, men eftersom föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller inte denna skatt och därför reserveras inte någon uppskjuten skatt för det.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	4 404 586	4 404 586
Hysesintäkter bostäder	1 985 702	2 011 166
Hysesintäkter garage	144 210	142 352
Hysesintäkter p-platser	139 680	139 095
Hysesintäkter förråd	90 192	91 649
	6 764 370	6 788 848

Not 3 Rörelsens kostnader

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-241 806	-230 955
Städning	-137 340	-100 715
Gård	-44 384	-14 364
Förbrukningsmaterial	-30 574	-34 043
Serviceavtal	-6 343	-6 157
Snöröjning	-12 572	-4 795
OVK	-84 250	-
	-557 269	-391 029
Reparationer		
Hyseslägenheter	-62 756	-12 853
Tvättstuga	-18 131	-10 866
VVS	-28 553	-49 990
Värmeinstallationer	-	-13 225
Dörrar & lås	-88 516	-27 107
El	-52 594	-17 697
Ventilation	-	-6 281
Byggnad	-245 532	-85 886
Tak	-18 996	-10 828
Fönster	-185	-1 688
Mark	-29 205	-304 523
Vattenskada	-866 645	-
	-1 411 113	-540 944
Taxebundna kostnader		
El	-157 916	-162 944
Fjärrvärme	-963 928	-893 668
Vatten	-421 325	-318 665
Sophämtning	-186 334	-226 766
Renhållning	-11 194	-13 778
	-1 740 697	-1 615 821

Not 3 Rörelsens kostnader (fortsättning)

	2016	2015
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie	-85 896	-82 036
Kabel-TV	-69 631	-69 403
	-155 527	-151 439
Fastighetsskatt	-174 992	-155 817
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förvaltningsarvode	-137 048	-137 048
Revisionsarvode	-20 554	-11 752
Konsultarvode	-29 340	-35 546
Inkasso- och avhysningskostnader	-4 784	-3 125
Administrativa kostnader	-71 574	-70 197
Reparation traktor	-20 630	-4 806
	-283 930	-262 474
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-166 967	-166 506
Bilersättning	-	-710
Arbetsgivaravgifter	-52 459	-54 482
Extra personal	-	-8 920
	-219 426	-230 618
Avskrivningar		
Traktor	-11 000	-11 000
Stomme	-479 837	-479 837
Fasad & Fönster	-94 920	-94 920
Tak	-14 328	-14 328
Dörrar & Portar	-161 340	-161 340
Teknisk Utrustning	-157 602	-157 602
	-919 027	-919 027
	-5 461 981	-4 267 169

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Lön betalades ut 2015 till semestervikarier, dessa hade ej något anställningsavtal med föreningen.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Traktor	20 %
Stomme & Grund	0,67 %
Stommekomletteringar/innerväggar	0,67 %
Värme & Sanitet (inkl stammar)	2 %
Ytskick allmänna utrymmen	0,67 %
Tvättstugor	6,67 %
Restpost	2 %
Fasadbeklädnad	2,5 %
Balkonger	0,67 %
Yttertak	0,67 %
Fönster	2,22 %
Dörrar & Portar	3 %
Ventilation	3,33 %
El	2 %

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 427 509	114 427 509
Garageportar	349 440	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 776 949	114 427 509
Ingående avskrivningar	-1 816 054	-908 027
Årets avskrivningar	-908 027	-908 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 724 081	-1 816 054
Utgående redovisat värde	112 052 868	112 611 455
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	112 052 868	112 611 455
Verkligt värde	148 546 667	129 053 333
Taxeringsvärden byggnader	65 859 000	61 693 000
Taxeringsvärden mark	45 551 000	35 097 000
	111 410 000	96 790 000
Taxeringsvärde bostäder	109 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde lokaler	2 410 000	790 000
	111 410 000	96 790 000

Verkligt värde är beräknat utifrån att taxeringsvärdet är 75% av marknadsvärdet.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-33 000	-22 000
Årets avskrivningar	-11 000	-11 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 000	-33 000
Utgående redovisat värde	11 000	22 000

Not 8 Pågående om- och tillbyggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ombyggnation av lokaler till bostäder	2 000 000	62 500
	2 000 000	62 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremie	14 717	14 133
Serviceavtal	826	-
Kabel-TV	11 682	11 571
Telefon	450	450
	27 675	26 154

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	2,76	2024-11-13	20 680 359	20 775 092
SBAB	3,11	2024-06-27	20 883 420	20 883 420
SBAB	2,37	2021-12-13	21 000 000	21 000 000
SBAB	2,72	2021-06-28	9 248 369	9 248 369
SBAB	2,70	2021-06-28	9 169 228	9 169 228
SBAB	0,88	Rörlig	3 473 550	3 487 303
			84 454 926	84 563 412
Kortfristig del av långfristig skuld			-113 684	-108 475
			84 341 242	84 454 937

W

Not II Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förbrukningsmaterial	1 656	-
El	13 707	15 893
Fjärrvärme	121 309	110 667
Konsultarvode	12 500	-
Låneräntor	184 757	184 975
Beräknat revisionsarvode	21 000	20 000
	354 929	331 535

Not Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	91 731 480	91 731 480
	91 731 480	91 731 480

Mölnadal 2017- 04-24.



Per Fredriksson
Ordförande



Christian Söderberg



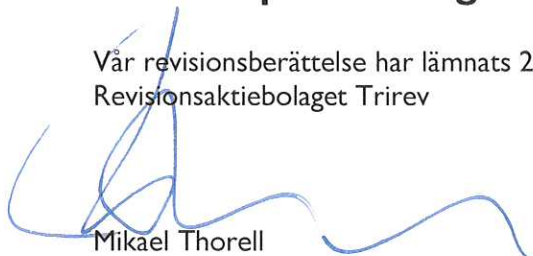
Stefan Säfdal



Pernilla Thranberg

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 04- 26
Revisionsaktiebolaget Trirev



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården, org.nr 769615-4801

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckegården för år 2016.

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 31 december 2016 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 *Revisorers 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorers 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården, org.nr 769615-4801

Rapport om årsredovisningen, forts

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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården, org.nr 769615-4801

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckegården för år 2016 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckegården, org.nr 769615-4801

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar, forts

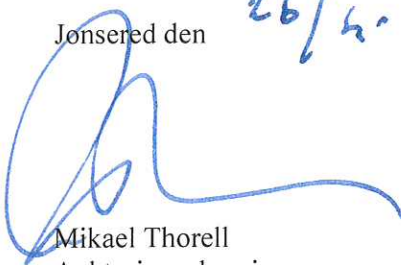
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Jonsered den

26/4. 2017



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Likviditetsanalys 2016-12-31

Brf Lyckegården

Resultat enl resultaträkningen: -772 126

Ej likviditetspåverkande poster:

Avskrivningar 919 027

Likviditetspåverkande poster:

Pågående om- och tillbyggnad -2 286 940

Amorteringar -108 486

Upptagande av nytt lån 0

Upplåtelse av lgh -306 820

Förändringar kortf fordringar -1 534

Förändringar kortf skulder 1 905 408

Likvidmässigt resultat: -651 471

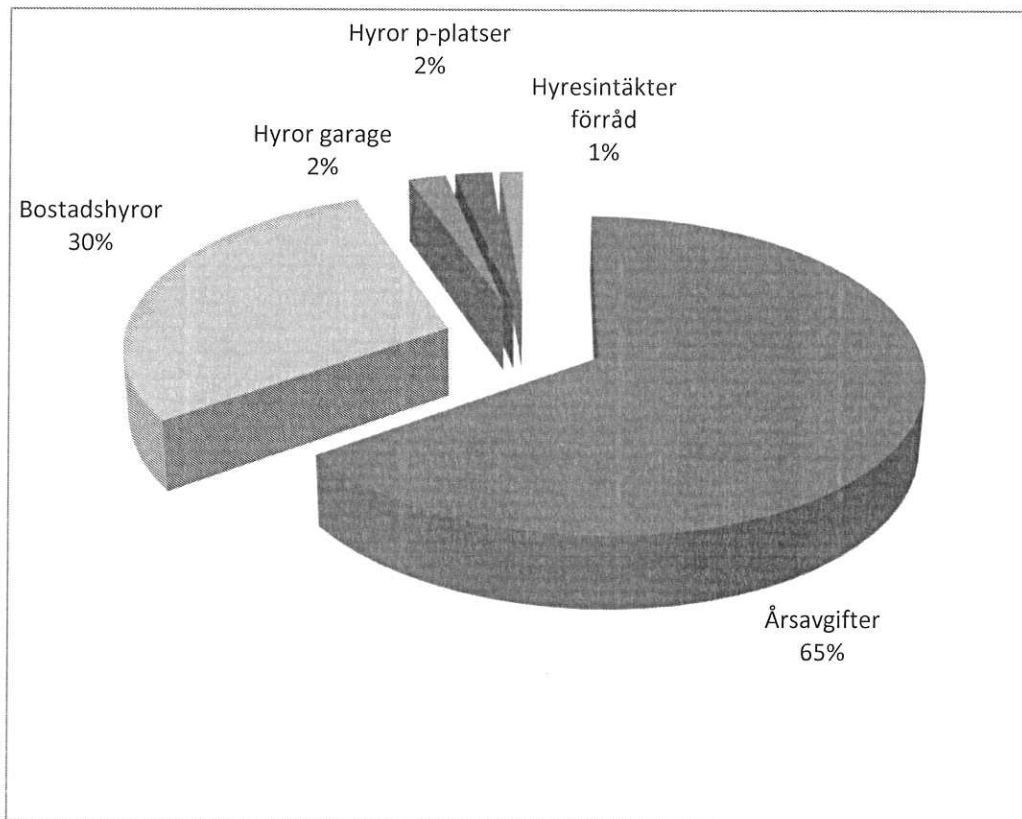
+

Likvida medel vid årets början 5 488 805

=

Likvida medel vid årets slut 4 837 334

INTÄKTSFÖRDELNING 2016



KOSTNADSFÖRDELNING 2016

