



Bostadsrättsföreningen  
**Lyckegården**

# ÅRSREDOVISNING

2019



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen för Brf Lyckegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Förvaltningsberättelse

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **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 2010-04-08 hos Bolagsverket.

#### **Fakta om fastigheten**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Lycketegen 1                | 2010-03-30     | 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 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 080 kvadratmeter, varav 8 850 kvm utgör lägenhetsyta, 745 kvm lokalyta och 413 kvm garageyta.

### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt samt 25 lägenheter och 38 lokaler/förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

|              |              |              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>1 rok</i> | <i>1 rok</i> | <i>2 rok</i> | <i>3 rok</i> | <i>4 rok</i> |
| 4            | 6            | 42           | 45           | 25           |

Föreningen upplåter även 89 parkeringsplatser och 27 garageplatser.

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

### **Byggnadens tekniska status**

#### ***Åtgärder***

2010

Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna i enlighet med den tekniska besiktningen.

2011

Stamreparation (nya badrum) och re-lining.

Styrenheten/undercentralen, som bl.a. styr värmen och kodlås har blivit ersatta av nya.

Belysningen i samtliga trappuppgångar har bytts till mer miljövänliga. I samband med det drogs nya elledningar till alla armaturer.

2012

Föreningen har upplåtit (sålt) tre lägenheter under räkenskapsåret vilket har stärkt föreningens ekonomi. Fasadreparationen påbörjades.

2013

Fasadreparation slutförd.

Dränering av gräsmattor Baazgatan slutförd.

Byte av låssystem i entréer, källare, cykelrum och tvättstugor.

2014

Byte av fönster och balkongdörrar.

Byte till energisåla och effektivare ventilationsfläktar.

Renovering av golv i tvättstugan, Baazgatan.

2015

Radonmätning av fastigheten (under gränsvärden).

Omplanering av gemensamma uteområden.

Byggnation och stensättning av grillplats.

Renovering av golv i tvättstugan, Gladiolusgatan.

Skötsel och klippning av träd på innergård och uteområden.

2016

Nya garageportar.

2017

Ombyggnation av tre stycken lokaler till lägenheter vilket stärker föreningens ekonomi.  
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar och installation av postfack i svalen.  
Ny hemsida.

2018

Renovering av entrépartier med stensättning, automatisk öppning och nya call-system.  
Montering av övervakningskameror i källare och gemensamhetsutrymmen.  
Upprustning mangelrum.  
Byte av sand på lekplatsen.

2019

Gratis bredband (700-1000 Mbit)  
Ny asfalt till parkeringen.  
Ny belysning på parkeringen.  
Bygglovs för inglasade balkonger (lev. Lumon)

#### *Åtgärder 2020-2025*

Laddstolpar för elbil (6 platser, januari 2020)  
Elbilspool (april 2020)  
Upprustning innergård, asfalt och lekplats.  
Byte belysning gård.  
Underhåll miljöstationer.  
Underhåll tvättstugor.  
Underhåll källare.  
Underhåll fönster.

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av PRIMÄR fastighetsförvaltnings AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Serviceavtal:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Anders Lambro           | Fastighetsskötsel |
| Hope & Laila Service AB | Trappstädning     |
| Telia                   | Kabel-TV          |
| Ownit                   | Bredband          |
| X2 Wireless             | Brandvarnare      |
| Övervakningsbutiken     | Kameraövervakning |



### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets ingång 143 st  
Antal medlemmar vid årets utgång 142 st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 97 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 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    |
| Mikeal Englund      | Suppleant  |
| Mats Åbonde         | Suppleant  |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Per Fredrixon, Pernilla Thranberg, Mikael Englund och Mats Åbonde

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### **Auktoriserad revisor**

Revisionsaktiebolaget Trirev                      Ordinarie extern

### **Valberedning**

Valberedningen Ronny Persson (sammankallande) och Mikael Sennerstam.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gratis bredband (700-1000 Mbit)  
Ny asfalt till parkeringen.  
Ny belysning på parkeringen.  
Bygglov för inglasade balkonger (lev. Lumon)

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade större underhållsarbeten

Laddstolpar för elbil (6 platser, januari 2020)  
Elbilspool (april 2020)

#### 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.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 7 109       | 6 983       | 6 930       | 6 764       |
| Resultat efter finansiella poster | -2 330      | 159         | -932        | -772        |
| Soliditet (%)                     | 32,2        | 31,7        | 31,2        | 25,4        |

#### Förändring av eget kapital

|  | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</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                    | 68 033 180                   | 11 485 391                    | 1 739 887                           | -40 645 139                    | 159 329                   | <b>40 772 648</b> |
| Ökning av insatskapital                    | 730 068                      | 1 609 932                     |                                     |                                |                           | <b>2 340 000</b>  |
| Reservering till fond                      |                              |                               | 462 444                             | -462 444                       |                           | <b>0</b>          |
| Ianspråktagande ur fond                    |                              |                               | -1 758 975                          | 1 758 975                      |                           | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              |                               |                                     | 159 329                        | -159 329                  | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                              |                               |                                     |                                | -2 345 673                | <b>-2 345 673</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>68 763 248</b>            | <b>13 095 323</b>             | <b>443 356</b>                      | <b>-39 189 279</b>             | <b>-2 345 673</b>         | <b>40 766 975</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                    |
|--|--------------------|
| ansamlad förlust                               | -40 485 810        |
| reservering till underhållsfond enligt stadgar | -462 444           |
| ianspråktagande av underhållsfond              | 1 758 975          |
| årets förlust                                  | -2 345 673         |
|  | <b>-41 534 952</b> |
| <br>   |                    |
| behandlas så att                               |                    |
| i ny räkning överföres                         | -41 534 952        |
|  | <b>-41 534 952</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 7 108 515                         | 6 982 512                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 9 221                             | 152 334                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>              |            | <b>7 117 736</b>                  | <b>7 134 846</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   | 3          |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader   |            | -5 398 691                        | -3 064 795                        |
| Övriga externa kostnader  |            | -495 791                          | -349 962                          |
| Personalkostnader   | 4          | -226 699                          | -225 386                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och<br>anläggningstillgångar | 5          | -1 138 398                        | -1 082 297                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                     |            | <b>-7 259 579</b>                 | <b>-4 722 440</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-141 843</b>                   | <b>2 412 406</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                  |            | 8 867                             | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                        |            | -2 196 996                        | -2 253 077                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                   |            | <b>-2 188 129</b>                 | <b>-2 253 077</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                          |            | <b>-2 329 972</b>                 | <b>159 329</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-2 329 972</b>                 | <b>159 329</b>                    |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| Skatt på årets resultat   |            | -15 701                           | 0                                 |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-2 345 673</b>                 | <b>159 329</b>                    |
| <b>Tillägg till resultaträkning</b>                               |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkning                             |            | -2 345 673                        | 159 329                           |
| Avsättning till fond enl UH-plan                                  |            | -462 444                          | -334 230                          |
| Ianspråkstagande av fond underhåll                                |            | 1 758 975                         | 0                                 |
| Förslag till extra avsättning fond                                |            | 0                                 | 0                                 |
| <b>Årets resultat efter poster till/från underhållsfond</b>       |            | <b>-1 049 142</b>                 | <b>-174 901</b>                   |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 119 377 615        | 120 510 412        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 7          | 22 166             | 27 767             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>119 399 781</b> | <b>120 538 179</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>119 399 781</b> | <b>120 538 179</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                             |            | 1 225              | 4 017              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 58 387             | 42 679             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>59 612</b>      | <b>46 696</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 7 057 741          | 6 121 917          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>7 057 741</b>   | <b>6 121 917</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>7 117 353</b>   | <b>6 168 613</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>126 517 134</b> | <b>126 706 792</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 68 763 248         | 68 033 180         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 13 095 323         | 11 485 391         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 443 356            | 1 739 887          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>82 301 927</b>  | <b>81 258 458</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -39 189 279        | -40 645 139        |
| Årets resultat                               |            | -2 345 673         | 159 329            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-41 534 952</b> | <b>-40 485 810</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>40 766 975</b>  | <b>40 772 648</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 83 935 064         | 84 086 718         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>83 935 064</b>  | <b>84 086 718</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 137 639            | 123 624            |
| Leverantörsskulder                           |            | 535 763            | 313 258            |
| Skatteskulder                                |            | 398 378            | 363 788            |
| Övriga skulder                               |            | 19 649             | 20 907             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 723 666            | 1 025 849          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 815 095</b>   | <b>1 847 426</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>126 517 134</b> | <b>126 706 792</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 ett 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 Nettoomsättning

|                         | 2019             | 2018             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter             | 4 580 322        | 4 580 323        |
| Hysesintäkter bostäder  | 1 949 095        | 1 935 129        |
| Hysesintäkter garage    | 180 000          | 178 200          |
| Hysesintäkter p-platser | 177 700          | 186 750          |
| Hysesintäkter förråd    | 52 900           | 102 111          |
| Övriga hyresintäkter    | 168 498          | 0                |
|                         | <b>7 108 515</b> | <b>6 982 513</b> |

## Not 3 Rörelsens kostnader

|                             | 2019              | 2018              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetskostnader</b>  |                   |                   |
| Fastighetsskötsel           | -247 500          | -250 250          |
| Städning                    | -115 500          | -122 257          |
| Gård                        | -44 479           | -17 882           |
| Förbrukningsmaterial        | -40 112           | -35 324           |
| Serviceavtal                | -169 488          | -65 572           |
| Snöröjning                  | -36 697           | -21 846           |
|                             | <b>-653 776</b>   | <b>-513 131</b>   |
| <b>Reparationer</b>         |                   |                   |
| Hyreslägenheter             | 0                 | -38 616           |
| Vitvaror                    | -17 488           | 0                 |
| Tvättstuga                  | -29 996           | -43 855           |
| VVS                         | -34 825           | -26 316           |
| Värme                       | -561              | -8 483            |
| Lås                         | -34 034           | -5 073            |
| El                          | -101 792          | -82 624           |
| Ventilation                 | -7 128            | -7 298            |
| Tak                         | -3 037            | -6 833            |
| Mark                        | -61 733           | -143 770          |
| Lokaler golv mm             | 0                 | -54 814           |
| Övrigt                      | -79 826           | 0                 |
| Vattenskada                 | -461 848          | 0                 |
| Installationer              | -34 000           | 0                 |
| Planerat underhåll huskropp | -42 100           | 0                 |
| Planerat underhåll mark     | -1 716 875        | 0                 |
|                             | <b>-2 625 243</b> | <b>-417 682</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b> |                   |                   |
| El                          | -174 641          | -161 935          |
| Fjärrvärme                  | -958 964          | -1 037 007        |
| Vatten                      | -394 938          | -374 585          |
| Sophämtning                 | -290 531          | -299 326          |
|                             | <b>-1 819 074</b> | <b>-1 872 853</b> |



**Övriga driftkostnader**

|                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Försäkring      | -101 124        | -77 773         |
| Kabel-TV        | 0               | -71 969         |
| Fastighetsskatt | -199 474        | -183 203        |
|                 | <b>-300 598</b> | <b>-332 945</b> |

**Summa fastighetskostnader**

**-5 398 691**      **-3 136 611**

**Övriga externa kostnader**

|                          |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsarvode       | -144 112        | -142 835        |
| Revisionsarvode          | -18 369         | -22 556         |
| Konsultarvode            | -20 490         | -18 778         |
| Administrativa kostnader | -97 582         | -81 747         |
| Traktor                  | -7 133          | -12 231         |
| Telekommunikation        | -83 018         | 0               |
| Datakommunikation        | -35 612         | 0               |
| Kostnad för nyupplåtelse | -89 475         | 0               |
|                          | <b>-495 791</b> | <b>-278 147</b> |

**Personalkostnader**

|                     |                 |                 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| Styrelsearvode      | -172 500        | -171 500        |
| Arbetsgivaravgifter | -54 199         | -53 885         |
|                     | <b>-226 699</b> | <b>-225 385</b> |

**Avskrivningar**

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Traktor             | -5 601            | -233              |
| Stomme              | -555 303          | -545 440          |
| Fasad och balkonger | -94 920           | -94 920           |
| Tak                 | -14 328           | -14 328           |
| Dörrar och fönster  | -310 644          | -269 774          |
| Teknisk utrustning  | -157 602          | -157 602          |
|                     | <b>-1 138 398</b> | <b>-1 082 297</b> |

**-7 259 579**      **-4 722 440**

**Not 4 Anställda och personalkostnader**

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

### 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 % |
| Stommekompetteringar/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

|   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 125 395 434        | 121 572 290        |
| Ombyggnad entréer                               |                    | 1 690 699          |
| Säkerhetsdörrar                                 |                    | 2 132 445          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>125 395 434</b> | <b>125 395 434</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 885 022         | -3 802 958         |
| Årets avskrivningar                             | -1 132 797         | -1 082 064         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 017 819</b>  | <b>-4 885 022</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>119 377 615</b> | <b>120 510 412</b> |
| <b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>     |                    |                    |
| Redovisat värde                                 | 112 052 868        | 112 052 868        |
| Verkligt värde                                  | 148 564 667        | 148 564 667        |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 80 265 000         | 65 859 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 73 883 000         | 45 551 000         |
|   | <b>154 148 000</b> | <b>111 410 000</b> |
| Taxeringsvärden bostäder                        | 151 000 000        | 109 000 000        |
| Taxeringsvärden lokaler                         | 3 148 000          | 2 410 000          |
|   | <b>154 148 000</b> | <b>111 410 000</b> |

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 83 000         | 55 000         |
| Inköp   |                | 28 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>83 000</b>  | <b>83 000</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -55 233        | -55 000        |
| Årets avskrivningar                             | -5 601         | -233           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-60 834</b> | <b>-55 233</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>22 166</b>  | <b>27 767</b>  |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-----------------|---------------|---------------|
| Försäkring      | 16 888        | 14 996        |
| Serviceavtal    | 12 983        | 15 796        |
| Telia internet  | 11 865        | 11 887        |
| Ownit Broadband | 16 651        | 0             |
|                 | <b>58 387</b> | <b>42 679</b> |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB 20 96700 5                      | 3,11           | 2024-06-27                | 20 883 420               | 20 883 420               |
| SBAB 20 96694 7                      | 2,37           | 2021-12-13                | 21 000 000               | 21 000 000               |
| SBAB 20 96696 3                      | 2,76           | 2024-11-13                | 20 346 632               | 20 466 801               |
| SBAB 20 96690 4                      | 1,82           | 2021-06-28                | 9 248 369                | 9 248 369                |
| SBAB 20 96693 9                      | 1,82           | 2021-06-28                | 9 169 228                | 9 169 228                |
| SBAB 24 41892 8                      | 1,00           | Rörlig                    | 3 425 054                | 3 442 524                |
|                                      |                |                           | <b>84 072 703</b>        | <b>84 210 342</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -137 639                 | -123 624                 |

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Beräknat revisionsarvode        | 21 000         | 21 000           |
| Vatten                          | 0              | 82 680           |
| El                              | 0              | 16 517           |
| Fjärrvärme                      | 0              | 137 040          |
| Sophämtning                     | 0              | 84 530           |
| Låneräntor                      | 167 995        | 184 265          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 534 671        | 499 817          |
|                                 | <b>723 666</b> | <b>1 025 849</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                      | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 91 731 480        | 91 731 480        |
|                      | <b>91 731 480</b> | <b>91 731 480</b> |

Möln dal 2020 - 04-01

  
Per Fredrixon  
Ordförande


  
Christian Söderberg

  
Stefan Säfdal

  
Pernilla Thranberg

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-01

  
Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor  
Revisionsbolaget Trirev



## 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 2019.

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 2019 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Likviditetsanalys och tårtdiagram över Intäkts- och kostnadsfördelning men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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.

#### 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 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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Mail: info@tri rev.se  
www.tri rev.se

## 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 2019 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 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 behandling av föreningens 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.

Jonsered den

1/5 - 2020

Mikael Thorell

Auktoriserad revisor

## Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered  
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05  
Fax: 031 – 795 79 06  
www.trirev.se

## Likviditetsanalys 2019-12-31

### Brf Lyckegården

Resultat enl resultaträkningen: -2 345 673

#### Ej likviditetspåverkande poster:

Avskrivningar 1 138 398

#### Likviditetspåverkande poster:

Investering 0

Amorteringar -151 654

Upptagande av nytt lån 0

Upplåtelse av lgh 2 340 000

Förändringar kortf fordringar -14 025

Förändringar kortf skulder -31 222

**Likvidmässigt resultat: 935 824**

+

**Likvida medel vid årets början 6 121 917**

=

**Likvida medel vid årets slut 7 057 741**