



Bostadsrättsföreningen  
**Lyckegården**

# ÅRSREDOVISNING

## 2020



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen LYCKEGÅRDEN

Styrelsen för Brf Lyckegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-06-12 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 100 lägenheter med bostadsrätt samt 23 lägenheter och 41 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>
5	6	42	45	25

Föreningen upplåter även 94 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

Stamreovering (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. Fasadreoveringen påbörjades.

2013

Fasadreovering slutförd.

Dränering av gräsmattor Baazgatan slutförd.

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

2014

Byte av fönster och balkongdörrar.

Byte till energisnåla 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.  
Bygglov för inglasade balkonger (lev. Lumon)

2020

En helt ny lägenhet producerades och såldes under året.  
Montering av övervakningskameror på parkeringen.  
Laddstolpar för elbilar på 6 platser.  
Elbilspool startade.  
Ombyggnad av lekplats.

#### *Åtgärder 2020-2025*

Upprustning av asfalt på gården.  
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  
Hope & Laila Service AB  
Telia  
Ownit  
X2 Wireless  
Övervakningsbutiken

Fastighetsskötsel  
Trappstädning  
Kabel-TV  
Bredband  
Brandvarnare  
Kameraövervakning

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid årets ingång 142 st  
Antal medlemmar vid årets utgång 150 st

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 100 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 16 st överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

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

### **Styrelsen**

Per Fredriksson	Ordförande	Avgick 2020-12-31
Stefan Säfdal	Ordförande	
Mats Åbonde	Ledamot	
Pernilla Thranberg	Ledamot	
Mikeal Englund	Suppleant	
Helena Petersen	Suppleant	Tillkom 2020-05-26
Kawan Rohani	Suppleant	Tillkom 2020-05-26

Styrelsen har under året avhållit 9st protokollförda sammanträden.

### **Auktoriserad revisor**

Revisionsaktiebolaget Trirev Ordinarie extern

### **Valberedning**

Valberedningen Ronny Persson (sammankallande) och Mikael Sennerstam.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två föreningsdagar arrangerats.

En på våren och en på hösten.

Den mycket uppskattade årliga föreningsfesten fick ställas in på grund av Covid-19.

Dock bjöd Bjurfors föreningen på pizza från en Food Truck i samband men höstens föreningsdag

Övriga signifikanta händelser 2020:

En helt ny lägenhet producerades och såldes under året.

Montering av övervakningskameror på parkeringen.

Laddstolpar för elbil på 6 platser

Elbilspool startade

Ombyggnad av lekplats

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten

### 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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	7 121	7 109	6 983	6 930
Resultat efter finansiella poster	-2 315	-2 330	159	-932
Soliditet (%)	34,2	32,2	31,7	31,2

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	68 763 248	13 095 323	443 356	-39 189 279	-2 345 673	<b>40 766 975</b>
Ökning av insatskapital	1 269 283	4 870 717				<b>6 140 000</b>
Reservering till fond			462 444	-462 444		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-2 345 673	2 345 673	<b>0</b>
Årets resultat					-2 315 291	<b>-2 315 291</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>70 032 531</b>	<b>17 966 040</b>	<b>905 800</b>	<b>-41 997 396</b>	<b>-2 315 291</b>	<b>44 591 684</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-41 534 952
reservering till underhållsfond enligt stadgar	-462 444
ianspråktagande av underhållsfond	0
årets förlust	-2 315 291
	<b>-44 312 687</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-44 312 687
	<b>-44 312 687</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 121 306	7 108 515
Övriga rörelseintäkter		13 609	9 221
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 134 915</b>	<b>7 117 736</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Fastighetskostnader		-4 150 057	-5 398 691
Övriga externa kostnader		-1 785 203	-495 791
Personalkostnader	4	-196 666	-226 699
Av- och nedskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	5	-1 237 756	-1 138 398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 369 682</b>	<b>-7 259 579</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-234 767</b>	<b>-141 843</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 772	8 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 084 296	-2 196 996
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 080 524</b>	<b>-2 188 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 315 291</b>	<b>-2 329 972</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 315 291</b>	<b>-2 329 972</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-15 701
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 315 291</b>	<b>-2 345 673</b>
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Årets resultat enligt resultaträkning		-2 315 291	2 345 673
Avsättning till fond enl UH-plan		-462 444	-462 444
Ianspråkstagande av fond underhåll		0	1 758 975
Förslag till extra avsättning fond		0	0
<b>Årets resultat efter poster till/från underhållsfond</b>		<b>-2 777 735</b>	<b>-1 049 142</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	119 319 734	119 377 615
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	190 940	22 166
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 510 674</b>	<b>119 399 781</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>119 510 674</b>	<b>119 399 781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		720	1 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 379	58 387
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 099</b>	<b>59 612</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 756 987	7 057 741
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 756 987</b>	<b>7 057 741</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 804 086</b>	<b>7 117 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 314 760</b>	<b>126 517 134</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		70 032 531	68 763 248
Upplåtelseavgifter		17 966 040	13 095 323
Fond för yttre underhåll		905 800	443 356
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 904 371</b>	<b>82 301 927</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-41 997 396	-39 189 279
Årets resultat		-2 315 291	-2 345 673
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-44 312 687</b>	<b>-41 534 952</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 591 684</b>	<b>40 766 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	62 774 706	83 935 064
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 774 706</b>	<b>83 935 064</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		21 149 000	137 639
Leverantörsskulder		549 627	535 763
Skatteskulder		406 721	398 378
Övriga skulder		27 109	19 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	815 913	723 666
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 948 370</b>	<b>1 815 095</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 314 760</b>	<b>126 517 134</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

	2020	2019
Årsavgifter	4 660 505	4 580 322
Hysesintäkter bostäder	1 820 173	1 949 095
Hysesintäkter garage	177 780	180 000
Hysesintäkter p-platser	160 204	177 700
Hysesintäkter förråd	69 929	52 900
Säkerhetsdörr	228 257	
Övriga hyresintäkter	4 459	168 498
	<b>7 121 307</b>	<b>7 108 515</b>

### Not 3 Rörelsens kostnader

	2020	2019
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel	240 400	247 500
Städning	124 500	115 500
Gård	72 321	44 479
Förbrukningsmaterial	57 269	40 112
Serviceavtal	25 709	7 942
Snöröjning	5 031	36 697
Brandskydd	88 873	80 808
Bevakning	84 442	80 738
Energideklaration	14 625	
	<b>713 170</b>	<b>653 776</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyreslägenheter	10 544	0
Vitvaror		17 488
Tvättstuga	55 556	29 996
VVS	47 332	34 825
Värme		561
Lås	1 442	34 034
El	65 327	101 792
Ventilation	2 866	7 128
Tak		3 037
Mark	204 731	61 733
Skyddsrum	192 375	0
Entreer/trappuppgångar	20 961	
Reparation övrigt	4 769	79 826
Vattenskada		461 848
Installationer	25 798	34 000
Planerat underhåll/renovering hyresrätt	733 991	
Planerat underhåll huskropp		42 100
Planerat underhåll mark		1 716 875
Planerat underhåll garage och p-platser	3 505	
	<b>1 369 197</b>	<b>2 625 243</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	177 547	174 641
Fjärrvärme	899 004	958 964
Vatten	245 261	394 938
Sophämtning	323 192	290 531
Eltjänster laddstolpar	25 739	
	<b>1 670 743</b>	<b>1 819 074</b>

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	111 012	101 124
Kabel-TV	78 688	0
Fastighetsskatt	207 247	199 474
	<b>396 947</b>	<b>300 598</b>

**Summa fastighetskostnader**

**4 150 057**                      **5 398 691**

**Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	146 476	144 112
Revisionsarvode	18 000	18 369
Konsultarvode	17 868	20 490
Administrativa kostnader	78 416	97 582
Traktor	680	7 133
Telekommunikation	14 196	83 018
Datakommunikation	104 855	35 612
Kostnad för nyupplåtelse	1 296 158	89 475
Medlemsavgifter poolbil	56 054	
Juridiska kostnader	15 000	
Övriga kostnader	37 500	
	<b>1 785 203</b>	<b>495 791</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	149 648	172 500
Arbetsgivaravgifter	47 018	54 199
	<b>196 666</b>	<b>226 699</b>

**Avskrivningar**

Stomme	555 303	555 303
Fasad och balkonger	94 920	94 920
Tak	14 328	14 328
Dörrar och fönster	332 882	310 644
Teknisk utrustning	157 602	157 602
Traktor	5 601	5 601
Markanläggning, lekplats	57 745	
Installationer	19 375	
	<b>1 237 756</b>	<b>1 138 398</b>
	<b>7 369 682</b>	<b>7 259 579</b>

**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 %
Lekplats	5 %
Laddstolpar	10 %

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 395 434	125 395 434
Lekplats	1 154 899	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>126 550 333</b>	<b>125 395 434</b>
Ingående avskrivningar	-6 017 819	-4 885 022
Årets avskrivningar	-1 212 780	-1 132 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 230 599</b>	<b>-6 017 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 319 734</b>	<b>119 377 615</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	119 319 734	119 377 615
Verkligt värde	205 530 667	205 530 667
Taxeringsvärden byggnader	80 265 000	80 265 000
Taxeringsvärden mark	73 883 000	73 883 000
	<b>154 148 000</b>	<b>154 148 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	151 000 000	151 000 000
Taxeringsvärden lokaler	3 148 000	3 148 000
	<b>154 148 000</b>	<b>154 148 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 000	83 000
Inköp	193 750	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>276 750</b>	<b>83 000</b>
Ingående avskrivningar	-60 834	-55 233
Årets avskrivningar	-24 976	-5 601
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-85 810</b>	<b>-60 834</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 940</b>	<b>22 166</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	19 529	16 888
Serviceavtal	3 251	12 983
Telia internet		11 865
Ownit Broadband	16 836	16 651
X2 Wireless	6 763	
	<b>46 379</b>	<b>58 387</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
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	20 216 551	20 346 632
SBAB 20 96690 4	1,82	2026-08-10	9 248 369	9 248 369
SBAB 20 96693 9	1,82	2026-08-10	9 169 228	9 169 228
SBAB 24 41892 8	0,91	Rörlig	3 406 138	3 425 054
			<b>83 923 706</b>	<b>84 072 703</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			21 149 000	-137 639

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	39 000	21 000
Låneräntor	170 029	167 995
Förutbetalda avgifter och hyror	606 884	534 671
	<b>815 913</b>	<b>723 666</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	91 731 480 <b>91 731 480</b>	91 731 480 <b>91 731 480</b>

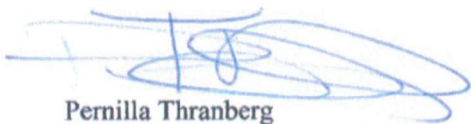
Mölnadal 2021 - 05-06



Stefan Säfdal  
Ordförande



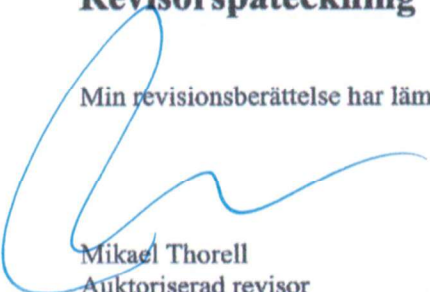
Mats Åbonde



Pernilla Thranberg

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-18



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 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 31 december 2020 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 *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.

#### 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.

#### Revisorans 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. Risker 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  
Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås  
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

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

## 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 2020 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

18/5. 2021

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  
Mail: info@trirev.se  
www.trirev.se