



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kalmar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålröten 1	2021	Kalmar
Majrovan 1	2021	Kalmar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2022

Värdeåret är 2022

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 911 kvm. Byggnadernas totalyta är 1911 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Månsson	Ordförande
Ajla Husic	Styrelseledamot
Jörgen Olsson	Styrelseledamot
Per Anarp	Styrelseledamot
Peter Evert Eskilsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2036.

Planerade underhåll

2032 ● Målning av fasader

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning 19% 20240102

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 19%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 433 480	1 214 008	913 153	-
Resultat efter fin. poster	-26 363	146 735	-351 347	-
Soliditet (%)	67	67	67	33
Yttre fond	537 648	304 155	70 662	-
Taxeringsvärde	38 625 000	36 609 000	46 998 000	3 042 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	620	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	77,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 549	13 665	13 780	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 549	13 665	13 780	-
Sparande per kvm totalyta, kr	260	340	44	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,73	2,61	-	-
Räntekänslighet (%)	18,11	22,03	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlust på grund av 2st lån med 3 månaders ränta som höjdes mer än förväntats.

De lånen är nu bundna på 2 respektive tre år

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	54 515 000	-	-	54 515 000
Fond, yttre underhåll	304 155	-	233 493	537 648
Balanserat resultat	-648 173	146 735	-233 493	-734 932
Årets resultat	146 735	-146 735	-26 363	-26 363
Eget kapital	54 317 716	0	-26 363	54 291 353

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-501 439
Årets resultat	-26 363
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-233 493
Totalt	-761 295
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-761 295

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 433 480	1 214 008
Övriga rörelseintäkter	3	0	313 595
Summa rörelseintäkter		1 433 480	1 527 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	111 388	-53 293
Övriga externa kostnader	6	-81 997	-81 309
Personalkostnader	7	-6 571	-24 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-522 864	-522 864
Summa rörelsekostnader		-500 044	-681 908
RÖRELSERESULTAT		933 436	845 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 457	87
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-969 256	-699 047
Summa finansiella poster		-959 799	-698 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-26 363	146 735
ÅRETS RESULTAT		-26 363	146 735

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	79 533 557	80 056 421
Summa materiella anläggningstillgångar		79 533 557	80 056 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 533 557	80 056 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	14 499
Övriga fordringar	10	898 986	419 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 834	341 590
Summa kortfristiga fordringar		929 820	775 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		929 820	775 382
SUMMA TILLGÅNGAR		80 463 377	80 831 803

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 515 000	54 515 000
Fond för yttre underhåll		537 648	304 155
Summa bundet eget kapital		55 052 648	54 819 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-734 932	-648 173
Årets resultat		-26 363	146 735
Summa fritt eget kapital		-761 295	-501 439
SUMMA EGET KAPITAL		54 291 353	54 317 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	8 631 554	8 631 554
Summa långfristiga skulder		8 631 554	8 631 554
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	17 261 154	17 481 987
Leverantörsskulder		35 220	32 304
Skatteskulder		0	147 980
Övriga kortfristiga skulder		0	9 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	244 095	211 050
Summa kortfristiga skulder		17 540 469	17 882 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 463 377	80 831 803

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	933 436	845 695
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	522 864	522 864
	1 456 300	1 368 559
Erhållen ränta	9 457	87
Erlagd ränta	-962 170	-659 001
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 587	709 645
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	324 745	-322 466
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-128 316	-298 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	700 016	88 694
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	18 454
Amortering av lån	-220 833	-239 287
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 833	-220 833
ÅRETS KASSAFLÖDE	479 183	-132 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	394 145	526 284
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	873 328	394 145

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 429 974	1 185 282
Fakturerade kostnader	0	24 000
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	1 719	2 100
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift	294	0
Summa	1 433 480	1 214 008

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	313 595
Summa	0	313 595

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	24 000
Summa	0	24 000

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 304	29 293
Skadedjursförsäkring	4 288	0
Korr. fastighetsskatt	-147 980	0
Summa	-111 388	29 293

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	1 316
Revisionsarvoden extern revisor	28 750	27 500
Föreningskostnader	5 168	5 473
Förvaltningsarvode enl avtal	41 150	39 488
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	3 152
Administration	1 974	2 542
Summa	81 997	81 309

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	5 000	18 600
Arbetsgivaravgifter	1 571	5 842
Summa	6 571	24 442

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	969 256	684 681
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	14 366
Summa	969 256	699 047

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 015 000	81 015 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 015 000	81 015 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-958 579	-435 715
Årets avskrivning	-522 864	-522 864
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 481 443	-958 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 533 557	80 056 421
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 020 000</i>	<i>18 020 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 101 000	25 311 000
Taxeringsvärde mark	13 524 000	11 298 000
Summa	38 625 000	36 609 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25 658	25 148
Transaktionskonto	194 381	394 145
Borgo räntekonto	678 947	0
Summa	898 986	419 293

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	309 286
Förutbet försäkr premier	35 122	32 304
Upplupna intäkter	-4 288	0
Summa	30 834	341 590

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
OBOS Bank	2025-02-20	3,83 %	8 630 577	8 704 186
OBOS Bank	2026-02-20	2,10 %	8 631 554	8 705 171
Obos	2025-02-20	3,83 %	8 630 577	8 704 185
Summa			25 892 708	26 113 542
Varav kortfristig del			17 261 154	17 481 987

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 788 543 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	110	0
Uppl kostn räntor	96 930	89 844
Uppl kostnad arvoden	20 000	15 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	4 713
Förutbet hyror/avgifter	120 771	101 493
Summa	244 095	211 050

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 500 000	26 500 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Christer Månsson
Ordförande

Ajla Husic
Styrelseledamot

Jörgen Olsson
Styrelseledamot

Per Anarp
Styrelseledamot

Peter Evert Eskilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 13:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 16:20

DOCUMENT ID:

rJb0EhJFeel

ENVELOPE ID:

B1xAVh1Fglg-rJb0EhJFeel

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckan, 769638-4085 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AJLA HUSIC ajlahusic@hotmail.se	Signed Authenticated	07.05.2025 16:22 07.05.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.181.82
2. Peter Evert Eskilsson petereskilsson60@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:34 07.05.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.246.48
3. PER ANARP pelle.anarp@telia.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:17 07.05.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.139.200
4. TONY JÖRGEN INGEMAR OLSSON jojje_olsson@live.se	Signed Authenticated	07.05.2025 19:09 07.05.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.168.108
5. CHRISTER LARS MÅNSSON christer.mansson@farghusetkalmar.se	Signed Authenticated	08.05.2025 07:27 07.05.2025 16:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.195.34
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2025 13:41 08.05.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.192.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckan, org. nr 769638-4085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckan för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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

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

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

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 13:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 16:20

DOCUMENT ID:

Hy7CEhkYgge

ENVELOPE ID:

B1AVhJKxll-Hy7CEhkYgge

DOCUMENT NAME:

Lyckan Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	08.05.2025 13:42	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	08.05.2025 13:42	Low	IP: 83.254.192.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed