

# Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Lyckolodet**  
769612-8011  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckolodet, 769612-8011, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-11 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Michael Jonsson	Ordförande	2022
Marie-Christine Desplat	Ledamot	2022
Malte Kauranen	Ledamot	2022
David Brooker	Ledamot	2022
David Plassmann	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Hanna Wallin	Suppleant	2022
--------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB	Föreningsvald revisor	2022
-------------------------	-----------------------	------

##### Valberedning

Henrik Jöhnemark		2022
Nils Fagerberg		2022

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lodet 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1910 och den genomgick en omfattande renovering och ombyggnad 1976. Fastigheten är belägen på Ängelholmsgatan 10 A-C samt Kristianstadsgatan 12.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5 st	7 st	9 st	3 st

Total tomtarea:	774 kvm
Total bostadsarea:	1 560 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 410 kvm
- varav hyresrättsarea:	150 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)	Teknisk förvaltning
Bredband2 Sappa	Bredband
God EL i Sverige	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe Protection i Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 974 kr och planerat underhåll för 308 283 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-25 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 444 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 285 kr per kvm.

#### Tidigare utfört underhåll

Installerat avgasare och magnetfilter	År
Installerat armaturer	2021
Relining	2021
Underhåll av grind	2020-2021
Utbyte av lås	2020
Omläggning av tak	2019
Underhåll av fasad	2017-2018
Byggnation av balkonger	2017-2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Styrelsens ord

Början av 2021 blev speciellt på grund av den fortsatta Covid-19-pandemin. Digitala möten och social distansering fortsatte att hållas och sommarfesten blev inställd. Dock fanns det en ljusning så i september anordnade föreningen en försenad sommarfest på gården. Till denna tillställning inköptes ett tält, vilket blev ett så lyckat köp att det gick att genomföra en gemensam julfest i detta tält. Vi hoppas på många fler roliga sammankomster i föreningen!

Styrelsen har i urval behandlat följande under året:

Sagt upp avtal med SBC om teknisk förvaltning.  
Påbörjat upphandling av ny partner för teknisk förvaltning inför 2022.  
Renoverat grinden med kraftigare lås för ökad säkerhet och minimera störande ljud.  
Avslutat arbetet med relining via Sustend.  
Renoverat sprickor i fasaden i trappa K och B, skador pga frost.  
Haft genomgång av källare med OGAB efter översvämning p.g.a. regn.  
Bundit SEB-lånet på ytterligare tre år.  
Bytt kretskort i torkskåpet.  
Beställt och installerat fler utrymnings skyltar för gemensamma utrymmen samt brandlarms-siren i trappa C kopplat till tvättstugan.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 20-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.  
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 34 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	1 457	1 435	1 429	1 371
Resultat efter finansiella poster	-13	-301	-28	160
Förändring av underhållsfond	136	-194	235	298
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-16	26	-130	-15
Soliditet %	40	39	40	38
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	857	841	824	808
Driftskostnad, kr / kvm	453	423	428	384
Ränta, kr / kvm	90	91	106	104
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	285	275	270	235
Lån, kr / kvm	7 197	7 255	7 313	8 171
Snittränta (%)	1,25	1,26	1,45	1,28

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkninggrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkninggrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>12 869 173</b>	<b>621 334</b>	<b>-5 561 558</b>	<b>-301 124</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-301 124	301 124
Avsättning till underhållsfond		444 000	-444 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-308 283	308 283	
Årets resultat				-13 227
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 869 173</b>	<b>757 051</b>	<b>-5 998 399</b>	<b>-13 227</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 862 682
Årets resultat före fondförändring	-13 227
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-444 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	308 283
<b>Summa över/underskott</b>	<b>-6 011 626</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 011 626**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 370 736	1 343 916
Övriga rörelseintäkter	3	86 122	90 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 456 858</b>	<b>1 434 871</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 074 504	-1 326 164
Övriga externa kostnader	7	-79 484	-91 374
Personalkostnader	8	-43 368	-43 211
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-132 805	-132 805
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 330 161</b>	<b>-1 593 554</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 697</b>	<b>-158 683</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 080	-142 653
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 924</b>	<b>-142 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 227</b>	<b>-301 124</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 227</b>	<b>-301 124</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	18 409 023	18 538 953
Inventarier, maskiner och installationer	11	5 750	8 625
Summa materiella anläggningstillgångar		18 414 773	18 547 578
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 414 773</b>	<b>18 547 578</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		2 676	1 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	43 429	42 192
Summa kortfristiga fordringar		46 105	43 872
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>683 480</b>	<b>1 009 530</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>729 585</b>	<b>1 053 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 144 358</b>	<b>19 600 980</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		12 869 173	12 869 173
Underhållsfond		757 051	621 334
Summa bundet eget kapital		13 626 224	13 490 507
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 998 399	-5 561 558
Årets resultat		-13 227	-301 124
Summa fritt eget kapital		-6 011 626	-5 862 682
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 614 598</b>	<b>7 627 825</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	2 410 000	8 727 500
Summa långfristiga skulder		2 410 000	8 727 500
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	8 817 500	2 590 000
Leverantörsskulder		91 768	487 467
Skatteskulder		2 665	1 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	207 827	166 243
Summa kortfristiga skulder		9 119 760	3 245 655
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 144 358</b>	<b>19 600 980</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	126 697	-158 683
Avskrivningar	132 805	132 805
	<b>259 502</b>	<b>-25 878</b>
Erhållen ränta	156	212
Erlagd ränta	-140 080	-142 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>119 578</b>	<b>-168 319</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 233	-11 830
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-353 395	269 012
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-236 050</b>	<b>88 863</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 500 000	-
Amortering av låneskulder	-2 590 000	-90 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-90 000</b>	<b>-90 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-326 050</b>	<b>-1 137</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 009 530</b>	<b>1 010 667</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>683 480</b>	<b>1 009 530</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	50-120 år
Maskiner	10 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 209 024	1 185 372
Hyror bostäder	161 712	158 544
<b>Summa</b>	<b>1 370 736</b>	<b>1 343 916</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	74 112	68 304
Överlåtelseavgifter	4 746	4 732
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 758	3 451
Övriga intäkter	2 506	3 454
Försäkringsersättningar	-	11 014
<b>Summa</b>	<b>86 122</b>	<b>90 955</b>

#### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 159	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	9 038
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 223	5 875
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 937	11 803
VA & sanitet, installationer	-	5 944
Värme, installationer	11 256	6 594
El, installationer	5 399	1 537
Klottersanering	-	2 957
<b>Summa</b>	<b>58 974</b>	<b>43 748</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 706	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	17 313
VA & sanitet, installationer	231 077	605 876
Värme, installationer	63 500	-
<b>Summa</b>	<b>308 283</b>	<b>623 189</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	35 016	34 296
Teknisk förvaltning	86 078	86 330
Besiktningkostnader	7 396	35 291
Bevakningskostnader	2 590	2 500
Snöröjning	34 355	-
Serviceavtal	7 920	7 499
Förbrukningsmaterial	7 203	8 044
El	47 273	35 857
Uppvärmning	272 033	242 856
Vatten och avlopp	60 408	66 802
Avfallshantering	40 225	40 236
Försäkringar	15 407	13 161
Systematiskt brandskyddsarbete	13 418	13 418
Kabel-TV	-	15 273
Bredband	75 240	55 186
Abonnemang porttelefon/hisstefon	2 685	2 478
<b>Summa</b>	<b>707 247</b>	<b>659 227</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	12 198
Tele och post	1 380	1 320
Förvaltningskostnader	61 613	60 653
Revision	10 050	10 200
Bankkostnader	875	943
IT-tjänster	206	206
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 560
Övriga externa kostnader	700	1 294
<b>Summa</b>	<b>79 484</b>	<b>91 374</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	33 000	33 000
<b>Summa</b>	<b>33 000</b>	<b>33 000</b>
Sociala avgifter	10 368	10 211
<b>Summa</b>	<b>43 368</b>	<b>43 211</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	129 930	129 930
Inventarier, maskiner och installationer	2 875	2 875
<b>Summa</b>	<b>132 805</b>	<b>132 805</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 011 527	15 011 527
-Mark	4 743 665	4 743 665
	<u>19 755 192</u>	<u>19 755 192</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>19 755 192</b>	<b>19 755 192</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 216 239	-1 086 309
	-1 216 239	-1 086 309
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-129 930	-129 930
	<u>-129 930</u>	<u>-129 930</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 346 169</b>	<b>-1 216 239</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>18 409 023</b>	<b>18 538 953</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 665 358	13 795 288
Mark	4 743 665	4 743 665
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	28 750	28 750
	<u>28 750</u>	<u>28 750</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>28 750</b>	<b>28 750</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 125	-17 250
	<u>-20 125</u>	<u>-17 250</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 875	-2 875
	<u>-2 875</u>	<u>-2 875</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-23 000</b>	<b>-20 125</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 750</b>	<b>8 625</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	43 429	42 192
<b>Summa</b>	<b>43 429</b>	<b>42 192</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	683 480	1 009 530
<b>Summa</b>	<b>683 480</b>	<b>1 009 530</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 817 500	2 590 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 410 000	8 727 500
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 227 500</b>	<b>11 317 500</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	11 227 500	11 317 500
<b>Summa</b>	<b>11 227 500</b>	<b>11 317 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,63 %	Löst	2 500 000	-	-2 500 000	-
SEB	0,93 %	2024-07-28	-	2 500 000	-	2 500 000
Danske Bank	1,37 %	2022-12-31	8 817 500	-	-90 000	8 727 500
<b>Summa</b>			<b>11 317 500</b>	<b>2 500 000</b>	<b>-2 590 000</b>	<b>11 227 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 855	38 112
Upplupna räntekostnader	-	404
Förutbetalda intäkter	115 376	74 605
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 700
Upplupna driftskostnader	49 596	43 422
<b>Summa</b>	<b>207 827</b>	<b>166 243</b>

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	12 838 000	12 838 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 838 000</b>	<b>12 838 000</b>



## **Underskrifter**

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Michael Jonsson  
Styrelseordförande

Marie-Christine Desplat

Malte Kauranen

David Brooker

David Plassmann

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
BoRevision i Sverige AB

Camilla Bakklund  
Föreningsvald revisor

# Dokument

## Årsredovisning 2021 Brf Lyckolodet

Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Apr 19 2022 03:57PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6246EFCB0DFB7  
APR 19 2022 03:57PM

## Deltagare

Jesper Carlsson (Skapare)

Michael Jonsson (E-Signatur)

Marie-Christine Desplat (E-Signatur)







Malte Kauranen (E-Signatur)

David Brooker (E-Signatur)

David Plassmann (E-Signatur)

Camilla Bakklund (E-Signatur)

## Registrerade händelser

Apr 01 2022 03:11PM	Jesper Carlsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2022 02:46PM	 MICHAEL JONSSON signerade dokumentet
Apr 10 2022 05:24PM	 MARIE-CHRISTINE DESPLAT signerade dokumentet
Apr 05 2022 04:22PM	 MALTE KAURANEN signerade dokumentet
Apr 05 2022 04:04PM	 DAVID JOHN BROOKER signerade dokumentet
Apr 04 2022 07:07PM	 DAVID PLASSMANN signerade dokumentet
Apr 19 2022 03:57PM	 CAMILLA BAKKLUND signerade dokumentet
Apr 19 2022 03:57PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6246efcb0dfb7 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyckolodet, org.nr. 769612-8011

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckolodet för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

#### 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyckolodet för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Dokument

### Lyckolodet RB Digitalt

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 19 2022 03:56PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



### VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 625EA38A14CC8  
APR 19 2022 03:56PM


## Deltagare

Jesper Carlsson (Skapare)

Camilla Bakklund (E-Signatur)

## Registrerade händelser

Apr 19 2022 01:58PM Jesper Carlsson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 19 2022 03:56PM  CAMILLA BAKKLUND signerade dokumentet

Apr 19 2022 03:56PM Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 625ea38a14cc8 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

