

# Årsredovisning 2023

Brf Lyckan Partille Port

769631-9909



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckan Partille Port

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 3
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 4
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 5</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

## 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 Partille kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Partille 11:67	2019	Partille

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019

Föreningen har 124 bostadsrätter om totalt 6 872 kvm. Byggnadernas totalyta är 6872 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tobias Forsberg	Ordförande
Lars-Ove Arnesson	Styrelseledamot
Mia Löfstedt	Styrelseledamot
Sirvan Amen	Styrelseledamot
Thomas Cristoffer Vettese	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

KPMG AB    Auktoriserad Revisor    Anders Dahnér

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 170 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	6 867 135	6 255 666	6 142 032	6 105 310
Resultat efter fin. poster	-2 013 359	-876 058	-810 789	-675 278
Soliditet (%)	71	71	71	70
Yttre fond	824 586	618 426	412 266	206 160
Taxeringsvärde	201 000 000	201 000 000	176 000 000	176 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	867	803	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8	88,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 851	17 026	17 201	17 201
Skuldsättning per kvm	16 851	17 026	17 201	17 201
Sparande per kvm	94	257	267	286
Elkostnad per kvm totalyta, kr	112	91	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	62	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	34	-	-
Energikostnad per kvm	220	188	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	1,34	1,32	-
Räntekänslighet	19,43	21,19	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 525 729 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	263 200 000	-	-	263 200 000
Upplåtelseavgifter	26 000 000	-	-	26 000 000
Fond, yttre underhåll	618 426	-	206 160	824 586
Balanserat resultat	-2 560 503	-876 058	-206 160	-3 642 721
Årets resultat	-876 058	876 058	-2 013 359	-2 013 359
<b>Eget kapital</b>	<b>286 381 865</b>	<b>0</b>	<b>-2 013 359</b>	<b>284 368 506</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 642 721
Årets resultat	-2 013 359
<b>Totalt</b>	<b>-5 656 080</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	206 160
Att från yttre fond i anspråk ta	-10 994
Balanseras i ny räkning	-5 851 246
	<b>-5 656 080</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 867 135	6 255 666
Övriga rörelseintäkter	3	163 617	19 998
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 030 752</b>	<b>6 275 664</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 089 417	-2 596 945
Övriga externa kostnader	9	-309 082	-311 223
Personalkostnader	10	-131 215	-27 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 642 784	-2 642 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 172 498</b>	<b>-5 578 654</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>858 254</b>	<b>697 010</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 158	2 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 890 770	-1 575 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 871 612</b>	<b>-1 573 068</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 013 359</b>	<b>-876 058</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 013 359</b>	<b>-876 058</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	397 492 233	400 117 881
Maskiner och inventarier	13	22 847	39 983
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>397 515 079</b>	<b>400 157 863</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>397 515 079</b>	<b>400 157 863</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		115 952	85 656
Övriga fordringar	14	185 740	588 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	831 774	328 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 133 466</b>	<b>1 002 615</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 116 711	3 413 828
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 116 711</b>	<b>3 413 828</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 250 177</b>	<b>4 416 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>401 765 256</b>	<b>404 574 306</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		289 200 000	289 200 000
Fond för yttre underhåll		824 586	618 426
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>290 024 586</b>	<b>289 818 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 642 721	-2 560 503
Årets resultat		-2 013 359	-876 058
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 656 080</b>	<b>-3 436 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>284 368 506</b>	<b>286 381 865</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	90 659 750	67 403 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>90 659 750</b>	<b>67 403 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		25 142 750	49 601 500
Leverantörsskulder		189 106	116 661
Övriga kortfristiga skulder		7 331	1 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 397 813	1 070 101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 737 000</b>	<b>50 789 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>401 765 256</b>	<b>404 574 306</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>858 254</b>	<b>697 010</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 642 784	2 642 784
	<b>3 501 038</b>	<b>3 339 794</b>
Erhållen ränta	19 158	2 078
Erlagd ränta	-2 684 469	-1 523 277
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>835 726</b>	<b>1 818 595</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 851	-44 744
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	200 008	-10 254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>904 883</b>	<b>1 763 597</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 202 000	-1 202 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 202 000</b>	<b>-1 202 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-297 117</b>	<b>561 597</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 413 828</b>	<b>2 852 230</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 116 711</b>	<b>3 413 828</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lyckan Partille Port 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 434 544	4 983 908
Hysesintäkter, p-platser	716 973	721 913
Övriga intäkter	190 099	57 766
Intäcksreduktion	-608	0
Vatten	197 242	211 264
El	328 885	280 815
<b>Summa</b>	<b>6 867 135</b>	<b>6 255 666</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Elprisstöd	163 620	0
Övriga intäkter	0	20 000
<b>Summa</b>	<b>163 617</b>	<b>19 998</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	120 747	204 622
Besiktning och service	21 878	27 750
Städning	75 418	5 866
Snöskottning	13 320	3 500
<b>Summa</b>	<b>231 363</b>	<b>241 738</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	4 632	0
Ventilation	64 421	0
<b>Summa</b>	<b>69 053</b>	<b>0</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	10 994	0
<b>Summa</b>	<b>10 994</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	770 920	626 717
Uppvärmning	460 782	427 944
Vatten	279 175	235 933
Sophämtning	268 515	238 386
<b>Summa</b>	<b>1 779 392</b>	<b>1 528 980</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 480	63 201
Bredband/Kabeltv	332 600	332 107
Samfällighet	593 535	430 919
<b>Summa</b>	<b>998 615</b>	<b>826 227</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	115 679	97 791
Juridiska kostnader	19 763	34 106
Revisionsarvoden	34 625	41 500
Ekonomisk förvaltning	139 016	136 292
Konsultkostnader	0	1 534
<b>Summa</b>	<b>309 082</b>	<b>311 223</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	104 999	26 800
Övriga personalkostnader	50	0
Sociala avgifter	26 166	902
<b>Summa</b>	<b>131 215</b>	<b>27 702</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 889 882	1 575 101
Övriga räntekostnader	888	45
<b>Summa</b>	<b>2 890 770</b>	<b>1 575 146</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	409 310 000	409 310 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>409 310 000</b>	<b>409 310 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 192 119	-6 566 471
Årets avskrivning	-2 625 648	-2 625 648
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 817 767</b>	<b>-9 192 119</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>397 492 233</b>	<b>400 117 881</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>94 106 852</i>	<i>94 106 852</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	160 000 000	160 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
<b>Summa</b>	<b>201 000 000</b>	<b>201 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	85 650	85 650
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>85 650</b>	<b>85 650</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-45 668	-28 532
Avskrivningar	-17 136	-17 136
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-62 804</b>	<b>-45 668</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>22 847</b>	<b>39 983</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	185 740	20 197
Övriga fordringar	0	567 930
<b>Summa</b>	<b>185 740</b>	<b>588 127</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	715 658	221 397
Försäkringspremier	79 423	72 681
Förvaltning	36 693	34 754
<b>Summa</b>	<b>831 774</b>	<b>328 832</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2026-11-25	3,67 %	24 199 750	24 450 750
Swedbank	2025-11-25	3,95 %	24 199 750	24 450 750
Swedbank	2024-01-25	1,32 %	24 191 750	24 442 750
Swedbank	2025-01-24	1,42 %	20 496 250	20 709 250
Swedbank	2025-01-24	1,42 %	22 715 000	22 951 000
<b>Summa</b>			<b>115 802 500</b>	<b>117 004 500</b>
Varav kortfristig del			25 142 750	49 601 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 596 360 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	739	745
El	55 694	86 145
Uppvärmning	68 203	65 511
Utgiftsräntor	529 002	322 701
Löner	105 000	84 525
Sociala avgifter	29 092	25 000
Förutbetalda avgifter/hyror	577 083	455 474
Beräknat revisionsarvode	33 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>1 397 813</b>	<b>1 070 101</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	121 510 000	121 510 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Upprättar underhållsplan under 2024

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Partille kommun

---

Lars-Ove Arnesson  
Styrelseledamot

---

Mia Löfstedt  
Styrelseledamot

---

Sirvan Amen  
Styrelseledamot

---

Thomas Cristoffer Vettese  
Styrelseledamot

---

Tobias Forsberg  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Anders Dahnér  
Auktoriserad Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.05.2024 08:24

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 17.05.2024 16:04

DOCUMENT ID:  
S1WlgN1SmA

ENVELOPE ID:  
r1xxlvyr7A-S1WlgN1SmA

DOCUMENT NAME:  
Brf Lyckan Partille Port, 769631-9909 - Årsredovisning 2023.pdf  
16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS-OVE ARNESSON larsove.arnesson@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 16:30 17.05.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/18) IP: 2.248.137.235
2. MIA LÖFSTEDT marita.lofstedt@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 04:48 18.05.2024 04:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/19) IP: 94.234.98.193
3. SIRVAN AMEN sirvan.amen@hotmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:14 17.05.2024 21:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/11) IP: 213.64.92.76
4. Thomas Cristoffer Vettese Cristoffer.vettese@yahoo.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:18 20.05.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/12) IP: 213.132.100.123
5. Tobias Göran Forsberg tobias.forsberg98@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 09:01 17.05.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/16) IP: 104.28.45.55
6. ANDERS DAHNÉR anders.dahner@kpmg.se	Signed Authenticated	22.05.2024 08:24 22.05.2024 08:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/31) IP: 193.13.56.139

\* 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 Brf Lyckan Partille Port, org. nr 769631-9909

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckan Partille Port för år 2023.

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 2023 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 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

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 revisionsmed 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. Risker 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 Brf Lyckan Partille Port 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

för år

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.

Göteborg den

KPMG AB

Anders Dahnér

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Dahner, Anders**  
Undertecknare

Väntar på  
signatur 

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**