

Brf Store Lyckor 1
Org.nr 749400-0818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Föreningen upprättar följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11-14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsningar i tiden.

Bostadsrättsföreningen bildades 1955. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-05-17 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-05-31. Föreningens styrelse har sitt säte i Kungsbacka kommun, Hallands län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21 med 22 röstberättigade som deltagande.

Styrelsen

Styrelsens har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter senaste årsstämman:

Malin Rosendahl	Ordförande	
Evy Elfström	Ledamot	Avgått i augusti 2024
Susanne Kohmann	Ledamot	
Kajsa Carlström	Ledamot	
Christer Skagerholm	Ledamot	Avgått i mars 2024
Svante Andersson	Ledamot	

Revisor

KPMG AB	Auktoriserad	Ordinarie extern
---------	--------------	------------------

Valberedning

På senaste årsstämman valdes Sandra Noguiera (sammankallande) och Mie Flood till valberedare.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Store Lyckor 1 och 2 i Kungsbacka kommun. Fastigheterna byggdes 1958-59 och består av 3 st flerbostadshus. Store Lyckor ligger i Gårdskulla i den östra delen av centrala Kungsbacka. Gatuadresserna är Gårdskullavägen 1-3, Östra Långgatan 16 och Korsgatan 16. Fastigheternas värdeår är fastställt till 1958.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg.

Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbeskedet 8 861 kvm, varav 7 842 kvm utgör lägenhetsyta (129 lägenheter) och 1 019 kvm utgör lokalyta.

Fastighetens taxeringsvärde:		Fastighetens taxeringsvärde fördelat:	
Byggnader	76 039 tkr (76 039 tkr)	Bostäder	113 000 tkr (113 000 tkr)
Mark	39 629 tkr (39 629 tkr)	Lokaler	2 668 tkr (2 668 tkr)

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenheternas fördelning är:

1 rum och kök	12 st	3 rum och kök	48 st
2 rum och kök	60 st	4 rum och kök	9 st

Uthyrda lokaler i fastigheten:

Hälsovård	56 kvm	uthyrd t o m 2025-07-31 avtal uppsagt
Hälsokonsult	38 kvm	uthyrd t o m 2025-12-31
Keramikverkstad	31 kvm	uthyrd t o m 2027-01-31
Elfirma	20 kvm	uthyrd t o m 2026-06-30 avtal uppsagt
Livsmedelsbutik	110 kvm	uthyrd t o m 2026-09-30
Blomsterbutik	215 kvm	uthyrd t o m 2026-07-31
Tidigare hårsalong	41 kvm	outhyrd f o m 2019-01-01
Butik	75 kvm	outhyrd f o m 2023-12-15

I fastigheterna finns även:

1 Styrelserum & möteslokal	
8 Mindre lokaler/förråd	hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster
61 Parkeringsplatser	hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster
6 MC-platser i garage	hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster
25 Garageplatser	hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster

Utfört och planerat underhåll

Styrelsen har beslutat att fastställa underhållsplanen som Sustend har gjort.

Sustend har gjort omfattande undersökningar både in-och utvändigt genom stickprov i lägenheter och granskning av lokaler, tak, fasad, balkonger osv. De har även fått in all nödvändig dokumentation av styrelsen såsom ritningar, besiktningar etc. Underhållsplanen är uppdelad i en underhållsdel och en investeringsdel utifrån K3. Underhållsplanen omfattar åren 2023-2072.

Underhållsplanen ligger i ett webbaserat verktyg, Planima och uppdateras ständigt då åtgärder kan ske tidigare eller senare än vad som står i planen, beroende på vad som inträffar med fastigheten och underhåll.

Köksstammar	2000-2005	Slutfört
Takrenovering	2009	Slutfört
Renovering källarförråd	2014	Slutfört
Lokaler, nya fönster och entrédörrar	2014	Slutfört
Renovering fasader och balkonger	2015	Slutfört
Fasader	2016	Slutfört
Relining stammar badrum och spillvattenledningar källarplan	2017	Slutfört
Varm och kallvattenstammar och badrum	2019	Slutfört
Avloppsstammar i mark	2020-2021	Slutfört
Trapphus och säkerhetsdörrar	2020-2021	Slutfört
Gård	2020-2021	Slutfört
Omdränering	2020-2021	Slutfört
Tvättstugor	2020-2021	Slutfört
Källare	2021-2022	Slutfört
Fönsterrenovering	2022	Slutfört
Fiberinstallation	2022	Slutfört
Nya maskiner (TT och TM) i tvättstuga Korsgatan 16	2023	Slutfört
Ny mangel	2023	Slutfört
Taktvätt på miljöhusen	2023	Slutfört
Fönstertvätt entréer och trapphus	2023	Slutfört
Fyllt igen gropen vid gaveln på Korsgatan 16	2023	Slutfört
Renovering av skorsten Korsgatan 16	2023-2025	Pågår
Renovering och målning av utemöbler	2024	Slutfört
Digitalisering av tvättidsbokning (www.bokatvattid.se)	2024	Slutfört
Ny plantering	2024	Slutfört
Ny Grill samt Grillplats, Östralånggrillen	2024	Slutfört
Stamspolning av lägenheter	2024	Slutfört
Stor rengöring av alla maskiner i tvättstugorna	2024	Slutfört
Utplacering Flislåda	2024	Slutfört
Tvätt av samtliga entreter	2024	Slutfört
Rengöring av asfaltsytor och cykelställ runt entreter	2024	Slutfört
Lagat asfalthål vid diverse brunnar på gården	2024	Slutfört
Slipat och oljat entreter och fönsterpartier i trapphus och cykelrum i markplan	2024	Slutfört
Rensat upp i förrådsgångar	2024	Slutfört
Målat gungställning, och bytt trasiga delar på klätterlek	2024	Slutfört
Bytt stora inkommande vattenledningar	2024	Slutfört
Bytt styrenhet i värmecentralen till värmesystemet	2024	Slutfört
Cykelrensning	2024	Slutfört
Radonmätning med OVK Besiktning	2024	Slutfört
Byte av Frånluftsdon i alla lgh	2024	Pågår
Hetvattensspolning i alla lägenheter	2024	Pågår

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetat med, och genomfört följande projekt:

- Upphandlat ny teknisk förvaltning, Kungsriktet
- Ny teknisk förvaltning igångsatt
- Sagt upp avtal för ekonomisk förvaltning & upphandlat ny

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 163 medlemmar, under året skedde 17 (18) st överlåtelser av lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 163 medlemmar.

Föreningen tar enligt stadgarna ut avgift för överlåtelse, pantsättningar och uthyrningar i andra hand. Överlåtelseavgiften betalas av köparen, pantsättningsavgiften av pantsättaren och avgift för andrahandsuthyrning av lägenhetsinnehavaren.

Övrig information

Styrelsen har kommunicerat med medlemmarna vid månatliga informationsbrev på anslagstavlor i alla entréer samt på föreningens hemsida: www.storelyckor.se. Styrelsen har även gjort extra utskick med information då det har behövts. Föreningens egen hemsida, www.storelyckor.se uppdateras löpande under året med aktuell och praktisk information som rör medlemmar i föreningen.

Föreningen har 7 beviljade andrahandsuthyrningar vid årets utgång. All andrahandsuthyrning skall beviljas av styrelsen. Styrelsen har en generös syn på andrahandsuthyrningar. Under förutsättning att uthyrningen sköts utan anmärkningar skall ingen medlem vara tvungen att sälja lägenheten pga avslag på uthyrning. Styrelsen tror att både enskilda medlemmar och föreningen tjänar på detta.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Föreningen tar in pengar för drift, framtida underhåll, räntor och amortering av föreningens lån däremot inte för framtida investeringar. Då belåningen på fastigheterna är mycket låg finns möjlighet att delvis finansiera framtida investeringar med nya lån. Planerat el-stambyte 2024 är framflyttat till 2025, offerter tas in första kvartalet 2025. Åtgärden finansieras med egna medel.

Avgifterna höjdes med 10% från och med 2024-01-01, årlig höjning av avgifterna kan bli aktuellt framöver.

Flerårsöversikt

		2024	2023	2022	2021
Balansomställning	tkr	38 286	36 901	36 376	36 154
Nettoomsättning	tkr	7 326	6 622	6 466	6 305
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 607	659	1 038	1 448
Soliditet *	%	41	39	37	35
Årsavgift yta upplåten med BR	kr/kvm	831	756	622	622
Årsavgifter andel av total intäkt	%	89	87		
Skuldsättning bostadrättsyta	kr/kvm	2 676	2 715	2 755	2 794
Skuldsättning total yta	kr/kvm	2 368	2 403		
Sparande *	kr/kvm	355	224		
Räntekänslighet *	%	3	4		
Energikostnad *	kr/kvm	214	194		

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

* Soliditet – Eget kapital dividerat med balansomsättning

* Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

* Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% total skuld dividerat med föreningens årsavgifter

* Energikostnad - Kostnad för el, värme & vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	331 540	5 875 467	7 365 269	659 334	14 231 610
Avsättning till fond		662 004	-662 004		0
Ianspråktagande av fond		-312 683	312 683		0
Balanseras i ny räkning			659 334	-659 334	0
Årets resultat				1 606 816	1 606 816
Vid årets slut	331 540	6 224 788	7 675 282	1 606 817	15 838 427

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	8 024 603 kr
Årets resultat	1 606 816 kr
Avsättning till fond till framtida underhåll enligt stadgarna	-662 004 kr
Ianspråktagande från fond för framtida underhåll för året utförda underhåll	<u>312 683kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	9 282 099 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	9 282 099 kr
-------------------------	--------------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 326 003	6 622 229
Övriga intäkter		<u>27 013</u>	<u>212 584</u>
Summa rörelseintäkter		7 353 016	6 834 813
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 721 174	-3 697 751
Övriga rörelsekostnader	4	-276 786	-653 801
Personalkostnader	5	-181 258	-148 359
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-1 224 723</u>	<u>-1 222 001</u>
Summa rörelsekostnader		-5 403 941	-5 721 913
Rörelseresultat		1 949 076	1 112 901
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		150 626	74 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-492 885</u>	<u>-527 937</u>
Summa finansiella poster		-342 259	-453 565
Resultat efter finansiella poster		1 606 816	659 335
Resultat före skatt		1 606 816	659 335
Årets resultat		1 606 816	659 335

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	31 846 098	33 043 608
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	14 280	14 280
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>31 860 378</u>	<u>33 057 888</u>
Summa anläggningstillgångar		31 860 378	33 057 888
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 596	1 050
Övriga kortfristiga fordringar		28 527	27 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>302 193</u>	<u>162 032</u>
Summa kortfristiga fordringar		339 316	190 873
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>6 086 411</u>	<u>3 652 564</u>
Summa kassa och bank		6 086 411	3 652 564
Summa omsättningstillgångar		6 425 727	3 843 437
Summa tillgångar		38 286 105	36 901 325

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital	331 540	331 540
Fond för yttre underhåll	<u>6 224 788</u>	<u>5 875 467</u>
Summa bundet eget kapital	6 556 328	6 207 007
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 675 282	7 365 269
Årets resultat	<u>1 606 816</u>	<u>659 334</u>
Summa fritt eget kapital	9 282 099	8 024 603
Summa eget kapital	15 838 427	14 231 610
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 <u>10 668 668</u>	<u>10 981 400</u>
Summa långfristiga skulder	10 668 668	10 981 400
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10 312 732	10 312 732
Leverantörsskulder	448 140	383 018
Skatteskulder	15 784	10 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>1 002 354</u>	<u>982 070</u>
Summa kortfristiga skulder	11 779 010	11 688 315
Summa eget kapital och skulder	38 286 105	36 901 325

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Likvida medel vid årets början		3 652 565	2 087 383
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 949 076	1 112 901
Justeringar för avskrivningar	7	1 224 723	1 222 001
Erhållen ränta		150 626	74 372
Betald ränta		-472 674	-528 187
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapitalet			
Förändringar av kundfordringar		-7 546	561
Förändringar av kortfristiga fordringar		-140 897	-4 157
Förändringar av leverantörsskulder		65 122	153 964
Förändringar av kortfristiga skulder		5 364	24 806
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	7	-27 213	-178 346
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	9	0	0
Amortering lån	9	-312 732	-312 732
Likvida medel vid årets slut		6 086 411	3 652 564

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning (K3).

Intäkternas redovisning sker i enlighet med BFNAR 2012:1. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat angivits.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Komponenter byggnader	30-50 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	5-10 år
Mark är inte föremål för avskrivning	

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 525 931	5 023 574
Hyror lokaler	368 610	303 288
Hyror garage & p-platser	338 627	312 947
Hyra övriga objekt	34 740	24 781
Bränsleavgifter	1 019 806	915 604
Tillägg andra hand	37 723	41 563
Övriga	567	473
	7 326 003	6 622 229

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, halkbekämpning	686 577	366 596
Reparationer	244 459	886 584
Periodiskt underhåll	312 683	106 533
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	2 144 514	1 971 807
Försäkring	78 339	68 464
Kabel-TV	0	62 825
Kommunal avgift och fastighetsskatt	236 950	231 661
Övriga kostnader	17 652	3 282
	<u>3 721 174</u>	<u>3 697 751</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Telefon, datakommunikation, kreditupplysning och porto	13 059	12 296
Kontorsmaterial & förbrukningsinventarier	9 270	14 219
Föreningskostnader	870	795
Styrelseomkostnader	7 029	15 195
Revision och ekonomisk förvaltning	221 766	223 778
Teknisk förvaltning	0	272 850
Kostnad för juridiska ärenden	0	1 059
Konsultarvoden	8 845	98 691
Medlemskap Bostadsrätterna	8 740	8 740
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	7 208	6 179
	<u>276 786</u>	<u>653 801</u>

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvode till styrelsen i enlighet med beslut på årsstämma.

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 010	101 920
Övriga arvoden	16 486	17 164
Sociala avgifter	39 762	29 275
	<u>181 258</u>	<u>148 359</u>

Not 6 Av- och nedskrivning av materiellaanläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar på byggnad	1 218 325	1 215 603
Avskrivning markinventarier	6 398	6 398
	<u>1 224 723</u>	<u>1 222 001</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 253 658	50 075 312
Årets inköp/omklassificeringar från pågående nyanläggning	27 213	178 346
Utgående anskaffningsvärden	<u>50 280 871</u>	<u>50 253 658</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 210 051	-15 988 050
Årets avskrivningar	-1 224 723	-1 222 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-18 434 774</u>	<u>-17 210 051</u>
Utgående restvärde	31 846 098	33 043 607
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	363 000	363 000
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	76 039 000	76 039 000
Mark	39 629 000	39 629 000
	<u>115 668 000</u>	<u>115 668 000</u>
Bostäder	113 000 000	113 000 000
Lokaler	2 668 000	2 668 000
	<u>115 668 000</u>	<u>115 668 000</u>

Not 8 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 280	14 280
Utgående anskaffningsvärden	<u>14 280</u>	<u>14 280</u>

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	3,780%	2030-06-30	3 923 335	39 732	3 883 603
Stadshypotek	2,540%	2025-12-01	10 000 000	0	10 000 000
Stadshypotek	3,330%	2026-12-30	7 370 797	273 000	7 097 797
Summa övrig skuld kreditinstitut kort- & långfristig			21 294 132	312 732	20 981 400
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			-312 732		-312 732

Lån med kvarvarande bindetid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld dock är finansieringen av fastigheten långsiktig och föreningen har inte för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	22 190 000	22 190 000
Summa ställda säkerheter	22 190 000	22 190 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

Kungsbacka den dag som framgår av elektronisk signatur

Malin Rosendahl
Ordförande

Susanne Kohmann
Ledamot

Kajsa Carlström
Ledamot

Svante Andersson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Store Lyckor 1, org. nr 749400-0818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Store Lyckor 1 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, förfälskning, 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 Store Lyckor 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghetssätt.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

KPMG AB

Anna Christiansson

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."

Carl Svante Johan Andersson

Underskrivare 1

Serienummer: 062ac27d82d3a2[...]ab64f70120c22

IP: 83.181.xxx.xxx

2025-02-24 17:42:18 UTC



KAJSA CARLSTRÖM

Underskrivare 1

Serienummer: 32786132c30966[...]56773259bcd96

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-02-24 17:42:19 UTC



SUSANNE KOHMANN

Underskrivare 1

Serienummer: 22e1849caa4b39[...]866f74f039050

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-02-26 10:31:53 UTC



MALIN ROSENDAHL

Underskrivare 2

Serienummer: aa7e53c30bde91[...]2ce94b5c33ed0

IP: 185.205.xxx.xxx

2025-02-26 15:57:24 UTC



ANNA CHRISTIANSSON

Underskrivare 3

Serienummer: f01d4b3b48929b[...]bbff7deebcf94

IP: 83.191.xxx.xxx

2025-02-26 17:55:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.