

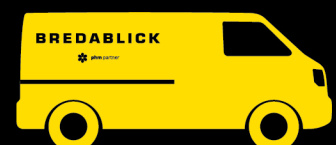
Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Lyckolodet

Org.nr: 769612-8011

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckolodet, 769612-8011, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	David Plassmann	2025
Ledamot	David Brooker	2025
Ledamot	Louise Hedberg	2025
Ledamot	Marie-Christine Desplat	2025
Suppleant	Ajla Rustempasic	2025
Suppleant	Dusan Drincic	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Afrodita Cristea
	Borevision

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Henrik Jöhnemark och Nils Fagerberg.

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. Fastighetens adresser är Ängelholmsgatan 10 A-C samt Kristianstadsgatan 12.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	774	kvm
Total bostadsarea:	1 560	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 485	kvm
- varav hyresrättsarea:	75	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
Bredband	Bredband2
Städning	Sekant Fastighetsservice
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	GodEL i Sverige
Fjärrvärme	E.on
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Sekant Fastighetsservice
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Porttelefon	Telavox

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 76 777 kr (49 297 kr 2023) och planerat underhåll för 174 742 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-25 av Sustend. Underhållsplanen uppdaterades 2024-12-18. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 471 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 302 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Ny tvättmaskin och ny torktumlare	2024
Installation av avgasare och magnetfilter	2021
Installation av armaturer	2021
Relining	2020-2021
Underhåll av grind	2020
Utbyte av lås	2019
Omläggning av tak	2017-2018
Underhåll av fasad	2017-2018
Byggnation av balkonger	2017-2018



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under första delen av året köptes en ny tvättmaskin, torktumlare samt torkskåp in och tvättstugan är nu i fin form.

Innergården hölls fortsatt prunkande under sommaren med blommor i krukor - tack vare föreningens eldsjäl Yvonne!

Beslut togs om att upprätta en ny underhållsplan med Sustend som trädde i kraft under nästkommande år (2025).

Medlemmar & Överlåtelse

Under 2024 har 3 försäljningar av bostadsrätter skett och 1 upplåtelse av föreningens ena hyresrätt som såldes (det fanns vid årets slut en hyresrätt kvar).

Föreningen fick därmed 5 nya medlemmar (och 4 avgående) och Brf Lyckolodet hade vid årets slut totalt 36 medlemmar.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Under året har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett (2023 år skedde inga upplåtelse). Tillträde för upplåtelsen är i mars 2025.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 36 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 % (föreg. års höjning 8 %).

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 695	1 651	1 500	1 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	-136	154	248	13
Förändring av underhållsfond	296	462	453	136
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-302	-175	-60	-16
Sparande, kr/kvm	171	160	244	274
Soliditet, (%)	42	42	40	39
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 047	1 024	936	910
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	92	87	88	88
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	998	972	883	857
Bostadshyra, kr/kvm	1 726	1 215	1 110	1 078
Driftkostnad, kr/kvm	533	509	491	453
Energikostnad, kr/kvm	285	278	248	243
Ränta, kr/kvm	232	220	92	90
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	302	296	290	285
Skuldsättning, kr/kvm	6 650	6 712	6 769	7 197
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 986	7 426	7 489	7 963
Räntekänslighet, (%)	7	7	8	9
Snittränta, (%)	3.49	3.28	1.35	1.25

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 189 640	1 672 051	- 6 678 853	153 969
Disposition enligt föreningsstämma			153 969	-153 969
Avsättning till underhållsfond		471 000	-471 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-174 742	174 742	
Årets resultat				-136 148
Vid årets slut	12 189 640	1 968 309	- 6 821 142	- 136 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 524 884
Årets resultat före fondändring	- 136 148
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 471 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	174 742
Summa över/underskott	- 6 957 290

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 957 290
Totalt	- 6 957 290

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 612 144

1 552 047

Övriga rörelseintäkter

3

83 040

98 672

Summa rörelseintäkter

1 695 184

1 650 719

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 082 221

-843 445

Övriga kostnader

5

-191 407

-83 743

Personalkostnader

6

-75 304

-100 129

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-129 931

-132 804

Summa rörelsekostnader

-1 478 863

-1 160 121

RÖRELSERESULTAT

216 321

490 598

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 409

6 314

Räntekostnader och liknande resultatposter

-361 878

-342 943

Summa finansiella poster

-352 469

-336 629

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-136 148

153 969

RESULTAT FÖRE SKATT

-136 148

153 969

ÅRETS RESULTAT

-136 148

153 969



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9 , 10	18 019 233	18 149 164
Summa materiella anläggningstillgångar		18 019 233	18 149 164
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 019 233	18 149 164
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	0
Övriga fordringar		14 659	14 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 135	52 373
Summa kortfristiga fordringar		78 795	67 190
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	747 617	647 159
Summa kassa och bank		747 617	647 159
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		826 412	714 349
SUMMA TILLGÅNGAR		18 845 645	18 863 513



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 869 173	12 869 173
Underhållsfond		1 968 309	1 672 051
Summa bundet eget kapital		14 837 482	14 541 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 821 142	-6 678 853
Årets resultat		-136 148	153 969
Summa fritt eget kapital		-6 957 290	-6 524 884
SUMMA EGET KAPITAL		7 880 192	8 016 340
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	2 468 750	7 880 000
Summa långfristiga skulder		2 468 750	7 880 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 468 750	7 880 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	7 905 000	2 590 000
Leverantörsskulder		59 380	91 869
Skatteskulder		3 749	4 899
Övriga skulder		201 955	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	326 619	280 405
Summa kortfristiga skulder		8 496 703	2 967 173
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 496 703	2 967 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 845 645	18 863 513



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		216 321	490 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		129 931	132 804
Summa		346 252	623 403
Erhållen ränta		9 409	6 314
Erlagd ränta		-361 878	-342 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-6 217	286 773
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-11 605	-12 949
Ökning av rörelseskulder		214 530	111 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten		196 708	385 277
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		2 493 750	0
Amortering av låneskulder		-2 590 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 250	-90 000
Årets kassaflöde		100 458	295 277
Likvida medel vid årets början		647 159	351 882
Likvida medel vid årets slut		747 617	647 159



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	50-114
Inventarier, maskiner och installationer	Fullt avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

1 482 700

1 369 824

Hysesintäkter

Hyror bostäder

129 444

182 223

Totalt årsavgifter och hyror

1 612 144

1 552 047



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 879	7 683
Överlåtelseavgifter	2 866	3 729
Övriga intäkter	1 667	13 148
Kommunikation	72 628	74 112
	83 040	98 672
Totalt övriga rörelseintäkter	83 040	98 672

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 11 699 kr i form av elstöd.

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	54 481	52 787
Uppvärmning	301 968	302 581
Vatten och avlopp	87 702	78 682
Avfallshantering	37 120	49 864
Teknisk förvaltning	151 373	134 508
Serviceavtal	8 176	8 176
Systematiskt brandskyddsarbete	4 051	0
Snöröjning	28 665	25 907
Bevakningskostnader	2 981	2 816
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 125	0
Bredband	75 240	74 788
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 071	2 773
Försäkringar	22 609	20 167
Förbrukningsmaterial	3 021	2 964
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 120	38 136
	830 703	794 148
Reparationer		
Huskropp	0	625
Bostäder	875	0
Övriga installationer	3 906	0
Markytor	0	22 594
Vattenskador	27 530	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	20 048	8 126
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 193	4 708
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 938	0
VA & sanitet, installationer	613	12 511
Värme, installationer	0	438
El, installationer	2 675	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	295
	76 777	49 297
Planerat underhåll		
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	174 742	0
	1 082 221	843 445



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 780	4 780
Förvaltningskostnader	61 624	56 845
Revision	22 831	19 375
Tele och post	1 350	1 620
Jurist- och advokatkostnader	0	530
Bankkostnader	850	350
IT-tjänster	269	244
Övriga externa tjänster	98 403	0
Övriga externa kostnader	1 300	-1
Totalt övriga kostnader	191 407	83 743

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 300	76 190
Sociala kostnader	18 004	23 939
	75 304	100 129
Totalt personalkostnader	75 304	100 129

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	129 931	129 929
Inventarier, maskiner och installationer	0	2 875
	129 931	132 804
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	129 931	132 804

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 838 000	12 838 000
Summa:	12 838 000	12 838 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	15 011 527	15 011 527
Mark	4 743 665	4 743 665
Utgående anskaffningsvärden	19 755 192	19 755 192
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 606 028	- 1 476 099
Årets avskrivning på byggnader	- 129 931	- 129 929
Utgående avskrivningar	-1 735 959	-1 606 028
Utgående redovisat värde	18 019 233	18 149 164
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 297 220	13 405 499
Mark	4 743 665	4 743 665
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
	25 800 000	25 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
	25 800 000	25 800 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	28 750	28 750
Utgående anskaffningsvärden	28 750	28 750
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 28 750	- 25 875
Årets avskrivningar	0	- 2 875
Utgående avskrivningar	- 28 750	- 28 750
Utgående redovisat värde	0	0
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	64 135	52 373
Summa	64 135	52 373
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	747 617	647 159
Summa	747 617	647 159
Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-7 905 000	-2 590 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-2 468 750	-7 880 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-10 373 750	-10 470 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-12-30	3,980 %	7 880 000	7 970 000
SEB	Lån löst	0,93 %	0	2 500 000
Stadshypotek	2026-07-30	3,040 %	2 493 750	0
Summa skulder till kreditinstitut			10 373 750	10 470 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 905 000	-2 590 000
			2 468 750	7 880 000

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	76 889	68 996
Upplupna räntekostnader	12 635	129
Förutbetalda intäkter	145 395	121 020
Upplupna revisionsarvoden	21 406	15 700
Upplupna kostnader	70 294	74 560
Summa	326 619	280 405

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Tillträdet för lägenheten som blev upplåten 2024 har skett den 7 mars 2025.



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

David Plassmann
Ordförande

David Brooker
Ledamot

Louise Hedberg
Ledamot

Marie-Christine Desplat
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Borevision
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 22:16

SENT BY OWNER:

Elin Nordström • 02.05.2025 08:32

DOCUMENT ID:

rkltkv1fele

ENVELOPE ID:

rJfKdJGggg-rkltkv1fele

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Lyckolodet.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Louise Maria Josefina Hedberg	 Signed	02.05.2025 10:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.05.2025 10:51	Low	
DAVID PLASSMANN	 Signed	02.05.2025 16:58	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.05.2025 16:58	Low	
MARIE-CHRISTINE DESPLAT	 Signed	03.05.2025 03:36	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.05.2025 02:52	Low	
DAVID JOHN BROOKER	 Signed	09.05.2025 21:47	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 21:46	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	 Signed	09.05.2025 22:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	09.05.2025 21:47	Low	

* 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 Lyckolodet, org.nr. 769612-8011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckolodet för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 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. 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 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 2024 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 9 maj 2025



Brf Lyckolodet - RB.pdf
(119854 byte)

Underskrifter

2025-05-09 22:15:33 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

835a098c72d0b3f3e45046899ebb05c155f3bfa0394dc2e6a4376fc1b55bcdea5e4ababedbf5127a7eb91306ff79c9410c071fd1c0cededa2d585d429d18610f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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 avskrivning 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

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 en föreningsstämma 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 driftskostnader, 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.

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

