

# Årsredovisning 2019

1 januari 2019 – 31 december 2019

## Brf Store Lyckor

749400-0818



**Brf Store Lyckor**  
**Org.nr 749400-0818**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Tilläggsupplysningar	9-12

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 2018-02-14. 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 2019-05-08.

#### Styrelsen

Styrelsens har under året haft 14 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter senaste årsstämman:

Sandra Nogueira	Ordförande
Jan Mårts	Ledamot
Mie Flood	Ledamot
Audun Herfindal	Ledamot
Jonathan Landahl	Ledamot
Peter Franklin	Suppleant

#### Revisor

KPMG	Auktoriserad	Ordinarie extern
Sofie Wide Olofsson	Föreningsrevisor	Ordinarie intern
Anders Hillertz	Föreningsrevisor	Suppleant intern

#### Valberedning

På senaste årsstämman valdes Leif Larsson (sammakallande) och Jakob Lundberg till valberedare.

#### Fastigheterna

Föreningen äger fastigheterna Store Lyckor 1 och 2 i Kungsbacka kommun. Fastigheterna byggdes 1958-59 och består av 3 st flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är fastställt till 1958. Adresserna till fastigheterna är Gårdskullavägen 1 och 3, Korsgatan 14 och 16 samt Östra Långgatan 16 i Kungsbacka.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbeskedet 8 899 kvm, varav 7 842 kvm utgör lägenhetsyta (129 lägenheter) och 1 055 kvm utgör lokalyta varav 562kvm är ythyrningsbar yta (9 lokaler).

Fastighetens taxeringsvärde:		Fastighetens taxeringsvärde fördelat:	
Byggnader	65 538 000 kr	Bostäder	107 000 000 kr
Mark	44 575 000 kr	Lokaler	3 113 000 kr

JL  
SN  
NF



### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenheternas fördelning är:

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

Uthyrda lokaler i fastigheten:

Hälsovård	56 kvm	uthyrd t o m 2019-10-31
Syatelje	38 kvm	uthyrd t o m 2022-06-30
Keramikverkstad	31 kvm	uthyrd t o m 2021-01-31
Elfirma	20 kvm	uthyrd t o m 2019-06-30
Akvarietillbehör	215 kvm	uthyrd t o m 2021-11-30
Livsmedelsbutik	110 kvm	uthyrd t o m 2019-06-30

I fastigheterna finns även:

1 Styrelserum & möteslokal	
14 Mindre lokaler/förråd	hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster
60 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

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
Gård, trapphus, säkerhetsdörrar	2020	Påbörjat
Omdränering	2020	Påbörjat

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2019-2020 har varit ett år när flera projekt har både påbörjats och avslutats. Föregående år har styrelsen arbetat med att etablera ett strukturerat arbetssätt och med att ta fram en tydlig och genomförbar vision. Med detta som grund har föreningen under verksamhetsåret kunnat påbörja arbetet med att verkställa visionen om ett trivsamt Store Lyckor som alla föreningens medlemmar kan vara stolta över.

Under året har vi sett en ökning av aktiviteten och delaktigheten i föreningen. Närvaron på både informationsmöten och stämmor har ökat jämfört med tidigare år och flera medlemmar har visat sig vilja vara delaktiga i de beslut som tagits. Tyvärr har våren och det planerade arbetet påverkats av det Covid-19 virus som drabbat världen men det viktigaste är att vi tar hänsyn och är rädda om varandra.

Föreningens underhållsplan är fortfarande under utveckling och kommer att fortsätta vara så en tid framöver. Först när de pågående stora underhållsprojekten är utförda kommer en plan kunna fastställas.

JL  
SM  
MF

I slutet av 2019 avslutades projektet med badrumsstammarna. Samtliga lägenheter har nu utrustats med nya värme- och vattenstammar i badrummen.

Föreningens fastigheter är så kallade radon-hus. Detta innebär att vi på grund av byggmaterialet i fastigheterna löper en risk för höga radonvärden. Under våren 2020 avslutades insamlingen av de sista radondosorna från de lägenheter som tidigare redovisat höga värden alternativt inte varit uppmätta alls. Resultaten från mätningen inväntas fortfarande men åtgärder har vidtagits under året, och kommer fortsätta göras löpande.

Beslut om att måla om trapphusen samt byta ut samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar togs under en extra föreningsstämma 2019. Projektet har startats men ännu inte färdigställts på grund av rådande virus-situation. I samband med dessa åtgärder har styrelsen beslutat att även utföra underhåll av trapphusen innebärande reparation och uppsättning av golv, installation av nya skrapmattor, underhåll av handledare samt utbyte av armaturer. Då de nya säkerhetsdörrarna inte har postfack kommer postboxar installeras i varje entré samt en tidningshållare sättas upp vid varje lägenhetsdörr. Eftersom patentet för föreningens nyckelsystem har gått ut, har i styrelsen i samband med dörrbytet beslutat att byta till ett nytt system. Detta innebär att samtliga dörrar kommer att utrustas med nya låscylindrar.

Under våren 2020 har en omdränering av Gårdskullavägen 1 samt Östra Långgatan 16 påbörjats. I samband med detta kommer även arbetet med underhållet av våra avloppsstammar att avslutas. Detta kommer inte att ske genom relining som på Gårdskullavägen 3 och Korsgatan 16 utan genom att nya rör läggs utanför husen. Delar av kulvertarna kommer också att bytas ut.

Under våren har en undersökning av föreningens fönster inletts då dessa börjar bli till åren. Styrelsen har också tittat på lösningar för att modernisera alternativt effektivisera våra tvättstugor och allmänna utrymmen. Dessa projekt har tyvärr som mycket annat fått läggas på is till hösten.

### Medlemsinformation

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 171 medlemmar, under året skedde 23 st överlåtelser av lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 169 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

Föreningen har en egen hemsida, [www.storelyckor.se](http://www.storelyckor.se). Där hittar man information om de vanligaste som rör de boende i föreningen samt aktuella händelser i föreningen.

Föreningen har 7 beviljade andrahandsuthyrningar. 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 uthyrningen. Styrelsen tror att både enskilda medlemmar och föreningen tjänar på detta.



## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Under ett antal år, fram till och med 2016, höjdes månadsavgifterna som förberedelse för en stamreovering. Enligt ett stämmobeslut som sedan togs så gjordes istället relining, vilket gav en betydligt lägre kostnad än det planerade stambytet. Det kvarvarande ekonomiska utrymmet har använts till att delvis finansiera andra underhållsprojekt, så som utbytet av badrumsstammar.

Då det under året både utförts och påbörjats stora underhållsprojekt har föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Detta gör att fastigheten delas upp i komponenter i redovisningen, som skrivs av under nyttjandeperioden. På så vis blir föreningens resultat jämnare då stora underhållskostnader skrivs av över tid.

För de nu pågående underhållsprojekten med både omdränering och underhåll av trapphusen har föreningen tagit ett lån hos Handelsbanken. Då tidigare belåning var låg fick föreningen bra villkor och kunde binda lånen på låga räntor. Detta gör att pågående projekt kommer att kunna finansieras utan att avgifterna höjs.

## Flerårsöversikt

		2019	2018	2017	2016	2015
Balansomättning	tkr	31 094	17 005	15 549	16 249	16 719
Nettoomsättning	tkr	6 389	6 416	6 396	6 341	6 176
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 025	2 316	-1 346	994	-2 515
Soliditet	%	31	45	34	41	34
Årsavgift	kr/kvm	622	622	623	615	593
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr/kvm	2 320	930	939	949	958

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	331 540	997 000	3 967 446	2 315 887	7 611 873
Avsättning till fond	-	997 000	-997 000	-	-
Ianspråktagande av fond	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	2 315 887	-2 315 887	-
Årets resultat	-	-	-	2 025 473	2 025 473
<b>Vid årets slut</b>	<b>331 540</b>	<b>1 994 000</b>	<b>5 286 333</b>	<b>2 025 473</b>	<b>9 637 346</b>

## Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	6 283 333 kr
Årets resultat	2 025 473 kr
Avsättning till fond till framtida underhåll enligt stadgarna	<u>-997 000 kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	7 311 806 kr

## Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	7 311 806 kr
-------------------------	--------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Smo", "JL", "MF", and others.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 - 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 - 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 389 261	6 415 704
Övriga intäkter		300	21 576
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>6 389 561</u>	<u>6 437 280</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 795 547	-2 779 680
Övriga rörelsekostnader	3	-765 893	-819 467
Personalkostnader	4	-136 773	-49 960
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-578 045	-294 653
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 276 259</u>	<u>-3 943 760</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 113 302	2 493 520
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 871	15 490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 701	-193 123
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-87 830</u>	<u>-177 633</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 025 473	2 315 887
<b>Resultat före skatt</b>		2 025 473	2 315 887
<b>Årets resultat</b>		2 025 473	2 315 887

#### Tillägg till resultaträkningen

Årets resultat enligt ovan	2 025 473	2 315 887
Avsättning till fond för framtida underhåll	-997 000	-997 000
Ianspråktagande från fond för framtida underhåll	-	-
<b>Årets resultat efter poster till/från yttre fond</b>	<u>1 028 473</u>	<u>1 318 887</u>

ca 800  
 20  
 20  
 JL  
 17

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 089 949	8 655 245
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	7	10 609 979	-
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>12 747</u>	<u>25 496</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		18 712 675	8 680 741
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		18 712 675	8 680 741
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		15 668	11 151
Övriga kortfristiga fordringar		27 368	54 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>154 900</u>	<u>153 950</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		197 936	219 822
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>12 183 336</u>	<u>8 104 745</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		12 183 336	8 104 745
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 381 272	8 324 566
<b>Summa tillgångar</b>		31 093 946	17 005 307

SN  
SM

AO

JL

MF



<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Insatskapital	331 540	331 540
Fond för yttre underhåll	1 994 000	997 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	2 325 540	1 328 540
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	5 286 333	3 967 446
Årets resultat	2 025 473	2 315 887
<b>Summa fritt eget kapital</b>	7 311 805	6 283 333
<b>Summa eget kapital</b>	9 637 345	7 611 873
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 17 589 797	8 167 342
<b>Summa långfristiga skulder</b>	17 589 797	8 167 342
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 600 000	81 820
Leverantörsskulder	2 323 118	438 328
Skatteskulder	10 765	15 967
Övriga skulder	54 707	45 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	878 214	644 506
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	3 866 804	1 226 092
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	31 093 946	17 005 307

*ms*  
*SN*  
*Sum*

*76*

*JL*

*J*  
*MF*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Under året har föreningen valt att gå över till K3-regelverket från att tidigare ha använt K2-regelverket. Anledningen till beslutet är att större åtgärder i byggnaden på så vis kan aktiveras för avskrivning under åtgärdens livsläng. Föreningens fastighets bokförda värden har därför komponentfördelats för avskrivning per komponent.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning (K3) för första gången. Föregående års siffror har ej räknats om varför åren ej är helt jämförbara.

### 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 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 877 256	4 877 256
Hyror lokaler	328 635	350 318
Hyror garage & p-platser	250 290	246 885
Bränsleavgifter	930 329	937 229
Övriga	2 751	4 016
	<u>6 389 261</u>	<u>6 415 704</u>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel, halkbekämpning	587 079	657 566
Reparationer	171 222	154 112
Periodiskt underhåll	-	-1 289
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	1 673 844	1 604 274
Försäkring	58 883	70 269
Kabel-TV	84 228	82 308
Kommunal avgift och fastighetsskatt	208 763	208 563
Övriga kostnader	11 529	3 878
	<u>2 795 547</u>	<u>2 779 680</u>

*Handwritten signatures and initials:*  
 J.L.  
 S.M.  
 M.F.



**Not 3 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Telefon, datakommunikation, kreditupplysning och porto	22 966	28 740
Kontorsmaterial & förbrukningsinventarier	22 775	20 646
Föreningskostnader	16 281	8 174
Styrelseomkostnader	-	-
Revision och ekonomisk förvaltning	239 005	232 326
Teknisk förvaltning	375 000	375 000
Kostnad för juridiska ärenden	-	-
Konsultarvoden	52 334	60 413
Konsultarvoden styrelse	25 115	20 928
Köpta tjänster	-	-
Medlemskap Bostadsrätterna	8 190	8 030
Avgifter pantförskrivningar och överlåtelser	-	-
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	4 227	65 210
	<u>765 893</u>	<u>819 467</u>

**Not 4 Personalkostnader**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvoden	90 980	38 161
Övriga arvoden	14 190	-
Uttagsskatt	-	-
Sociala avgifter	31 603	11 799
	<u>136 773</u>	<u>49 960</u>

**Not 5 Av- och nedskrivning av materiellaanläggningstillgångar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Avskrivningar på byggnad	558 898	275 506
Avskrivning markinventarier	6 398	6 398
Avskrivningar på maskiner och inventarier	12 749	12 749
	<u>578 045</u>	<u>294 653</u>

Summa SIN

JL

MK

**Not 6 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 222 282	21 313 716
Utrangering under året	-	-91 434
Utgående anskaffningsvärden	<u>21 222 282</u>	<u>21 222 282</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 567 037	-12 376 567
Årets avskrivningar	-565 296	-281 904
Utrangering under året	-	91 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 132 333</u>	<u>-12 567 037</u>
<b>Utgående restvärde</b>	8 089 949	8 655 245
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	363 000	363 000
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	65 538 000	55 920 000
Mark	<u>44 575 000</u>	<u>32 689 000</u>
	110 113 000	88 609 000
Bostäder	107 000 000	85 000 000
Lokaler	<u>3 113 000</u>	<u>3 609 000</u>
	110 113 000	88 609 000

**Not 7 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Årets inköp badrum, stammar 2019-2020	10 575 679	-
Årets inköp trapphus 2020-2021	34 300	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>10 609 979</u>	-

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 623	413 296
Utrangering under året	-	-277 673
Utgående anskaffningsvärden	<u>135 623</u>	<u>135 623</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 127	-375 051
Årets avskrivningar	-12 749	-12 749
Utrangering under året	-	277 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-122 876</u>	<u>-110 127</u>
<b>Utgående restvärde</b>	12 747	25 496

Eno SV  
JL  
MF



**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**


Låneinstitut	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	0,494%	omlagt	4 096 897	-	-
Swedbank	2,160%	omlagt	4 152 265	61 365	-
Handelsbanken	0,900%	2024-12-01	-	-	10 000 000
Swedbank	0,622%	2020-12-28	-	-	8 189 797
<b>Summa övrig skuld kreditinstitut totalt</b>			<b>8 249 162</b>	<b>61 365</b>	<b>18 189 797</b>
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			<u>-81 820</u>	<u>-</u>	<u>-600 000</u>
<b>Summa övriga skulder kreditinstitut (långfristiga)</b>			<b>8 167 342</b>	<b>61 365</b>	<b>17 589 797</b>


Lån med förfallodag inom ett år står noterade som långfristiga skulder till kreditinstitut då föreningen ej har för avsikt att avsluta lånen.

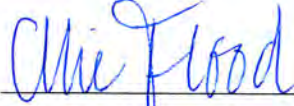
Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	<u>18 190 000</u>	<u>10 483 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 190 000</b>	<b>10 483 000</b>


**Underskrifter**


Göteborg den 5 / 6 -2020


  
Sandra Nogueira

  
Jan Märts

  
Mie Flood

  
Audun Herfindat

  
Peter Franklin

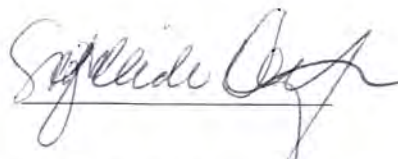
  
Jonathan Landahl

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 10 / 6 -2020

  
KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

  
Sofie Wide Olofsson  
Föreningsrevisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Store Lyckor för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upp-lyser, 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionell omdöme och har en professionell 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## 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 Store Lyckor för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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 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.

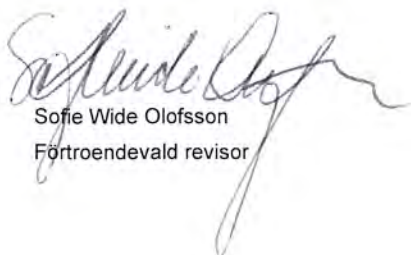
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

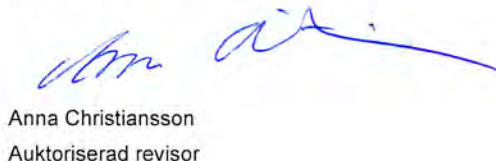
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 10/6 2020

KPMG AB



Sofie Wide Olofsson  
Förtroendevald revisor



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor