

Årsredovisning 2017

1 januari 2017 – 31 december 2017

Brf Store Lyckor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Store Lyckor får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 322 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 024 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Store Lyckor 1 och 2 i Kungsbacka kommun. Byggnaderna består av 129 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1958-59. Fastigheternas adress är Gårdskullavägen 1 och 3, Korsgatan 14 och 16 samt Östra Långgatan 16 i Kungsbacka.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok			Summa
12	60	48	9			129

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
20	33	60

Total tomtarea: 15 281 m²
Total bostadsarea: 7 842 m²
Total lokalarea: 1 027 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 562 m²

[Handwritten signatures]

Årets taxeringsvärde 88 609 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 88 609 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hälsovård	56	2018-05-01
Syateljé	38	2019-04-30
Keramikverkstad	31	2018-09-30
El firma	20	2020-06-30
Frisör	41	2018-12-31
Akvarietillbehör	215	2018-11-30
Butik	116	2020-09-30

Intäkter från lokalyror utgör ca 5,29 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 277 tkr och planerat underhåll för 3 955 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Köksstammar	2000-2005	
Takrenovering	2009	
Renovering av källarfönster	2014	
Lokaler, nya fönster och entrédörr	2014	
Renovering av fasader och balkonger	2015	
Fasader	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning

Spolning av badrumsstammar
Relining av badrumsstammar
Förnyelse av dagvattenledning Ö.Långgatan
Reparation av skorstenar Korsgatan 16
Relining av spillvattenledningar i källarplan
OVK
2 års besiktning av balkongrenovering

K SM

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Varm o kallvattenstammar	2018	Hela fastighetsbeståndet
Relining av källarplan	2018	Gårdskullev. Och Ö.Långgatan
Rengöring av ventilationskanaler	2018	
Översyn av grönytor	2018-2019	
Renovering av källargångar	2018-2019	
Undersöka möjligheter att göra om lokaler till lägenheter	2018-2019	
Förbättra inomhusmiljö, få ner radonvärdena	2018-2019	

Efter senaste stämman 2017-04-26 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Laszlo Kovacs	Ordförande	Stämman	Avliden
Britt-Marie Ericsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Mie Flood	Sekreterare	Stämman	2018
Audun Herfindal	Ledamot	Stämman	2019
Christian Eriksson	Ledamot	Stämman	2018 Flyttad

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Märts	Stämman	2018
William Nilsson	Stämman	2018
Christer Skagerholm	Stämman	2018
Sandra Nogueira	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Sofi Wide Olofsson	Föreningsrevisor	Stämman
Revisorsringen AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Anders Hillertz	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Leif Larsson	Stämman
Jakob Lundberg	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 396	6 341	6 176	5 946	5 738
Resultat efter finansiella poster	-1 346	994	-2 515	1 491	1 370
Resultat exklusive avskrivningar	-1 024	1 317	-2 041	1 932	1 846
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 020	320	-3 038	935	1 159
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	119	112	112	112	77
Balansomslutning	15 549	16 249	16 719	17 755	16 296
Soliditet %	34	41	34	46	41
Likviditet %	332	566	268	747	554
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	623	615	593	564	537
Driftkostnader, kr/m ²	785	311	813	305	314
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	314	274	269	282	252
Ränta, kr/m ²	27	27	27	28	30
Underhållsfond, kr/m ²	0	76	0	375	61
Lån, kr/m ²	942	949	958	967	969

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

mu smd

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser		Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	331 540		676 459	4 639 804	994 407
Disposition enl. årsstämmobeslut				994 407	-994 407
Reservering underhållsfond			997 000	-997 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 673 459	1 673 459	
Årets resultat					-1 346 224
Vid årets slut	331 540	0	0	6 310 670	-1 346 224

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 634 210
Årets resultat	-1 346 224
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-997 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 673 459
Summa	4 946 446

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 4 946 446

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 395 556	6 340 964
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 636	56 340
Summa rörelseintäkter		6 432 193	6 397 304
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 597 370	-2 754 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 459	-1 660 790
Personalkostnader	Not 6	-180 651	-466 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-322 382	-322 382
Summa rörelsekostnader		-7 578 863	-5 203 572
Rörelseresultat		-1 146 670	1 193 732
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 802	17 802
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	22 936	22 087
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-240 292	-239 214
Summa finansiella poster		-199 554	-199 325
Resultat efter finansiella poster		-1 346 224	994 407
Årets resultat		-1 346 224	994 407

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 937 149	9 246 782
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	38 245	50 994
Summa materiella anläggningstillgångar		8 975 394	9 297 776
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	193 500	193 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		193 500	193 500
Summa anläggningstillgångar		9 168 894	9 491 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 674	210
Övriga fordringar	Not 14	202 106	295 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	90 844	96 046
Summa kortfristiga fordringar		297 624	391 966
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 082 977	6 365 950
Summa kassa och bank		6 082 977	6 365 950
Summa omsättningstillgångar		6 380 601	6 757 916
Summa Tillgångar		15 549 495	16 249 191

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	331 540	331 540	
Fond för yttre underhåll	0	676 459	
Summa bundet eget kapital	331 540	1 007 999	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 310 669	4 639 804	
Årets resultat	-1 346 224	994 407	
Summa fritt eget kapital	4 964 446	5 634 210	
Summa eget kapital	5 295 986	6 642 209	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 249 162	8 412 802
Summa långfristiga skulder		8 249 162	8 412 802
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	81 820	0
Leverantörsskulder		1 163 515	386 364
Skatteskulder		0	1 418
Övriga skulder	Not 18	25 656	36 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	733 356	769 422
Summa kortfristiga skulder		2 004 347	1 194 180
Summa Eget kapital och Skulder		15 549 495	16 249 191

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 883 162	4 821 852
Hyror, lokaler	338 597	335 388
Hyror, garage	146 115	145 440
Hyror, p-platser	109 350	108 150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 520	-6 030
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 700	-5 400
Bränsleavgifter	941 552	941 564
Summa nettoomsättning	6 395 556	6 340 964

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga ersättningar	20 066	42 000
Inkassointäkter	720	2 880
Övriga rörelseintäkter	15 850	11460
Summa övriga rörelseintäkter	36 636	56 340

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-3 955 381	-320 541
Reparationer	-277 479	-160 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-205 725	-199 662
Försäkringspremier	-68 155	-78 459
Kabel- och digital-TV	-80 755	-79 888
Återbäring från Riksbyggen	3 900	4 800
Sotning	-41 560	0
Bevakningskostnader	-3 225	-3 064
Snö- och halkbekämpning	-21 096	-33 882
Statuskontroll	0	-14 039
Förbrukningsinventarier	-33 972	-9 019
Fordons- och maskinkostnader	0	-510
Vatten	-388 904	-404 390
Fastighetsel	-154 110	-150 289
Uppvärmning	-879 621	-887 521
Sophantering och återvinning	-126 250	-85 591
Städning och fastighetsskötsel	-365 038	-331 982
Summa driftkostnader	-6 597 370	-2 754 248

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-17 813	-13 895
Förvaltningsarvode administration	-234 375	-312 688
Lokalkostnader	-7 050	0
IT-kostnader	-1 720	-2 177
Styrelsearvode	-12 213	-14 523
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	0	-8 550
Kreditupplysningar	-755	-3 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 208	0
Kontorsmateriel	-5 205	-8 407
Telefon och porto	-11 662	-7 593
Medlems- och föreningsavgifter	-7 740	-7 740
Serviceavgifter	0	-6 760
Köpta tjänster	-7 500	-7 846
Konsultarvoden	-93 648	-1 239 484
Bankkostnader	-1 135	-315
Advokat och rättegångskostnader	-23 125	0
Övriga externa kostnader	-6 060	-7 962
Summa övriga externa kostnader	-478 459	-1 660 790

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-179 977
Uttagsskatt	-15 216	-69 596
Styrelsearvoden	-71 002	-79 884
Övriga ersättningar	0	-16 685
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-22 632
Övriga kostnadsersättningar	-66 393	-6 378
Övriga personalkostnader	0	-1 475
Sociala kostnader	-28 040	-89 525
Summa personalkostnader	-180 651	-466 152

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnadsinventarier	-303 235	-303 235
Avskrivning Markinventarier	-6 398	-6 398
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 749	-12 749
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-322 382	-322 382

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Utdelning på andelar i Intresseförening	17 802	17 802
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 802	17 802

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från SBAB likvidplacering	22 865	15 478
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 064
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	53	1 140
Övriga ränteintäkter	19	1 405
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 936	22 087

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-236 261	-239 214
Övriga räntekostnader	-4 031	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-240 292	-239 214

16 500

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 146 960	5 146 960
Byggnadsinventarier	137 658	137 658
Mark	363 000	363 000
Tillkommande utgifter	15 491 296	15 491 296
Markanläggning	46 841	46 841
Markinventarier	127 961	127 961
	<hr/>	<hr/>
	21 313 716	21 313 716
Summa anskaffningsvärden	21 313 716	21 313 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 824 618	-5 824 618
Tillkommande utgifter	-6 697 087	-6 393 852
Markanläggning	-46 841	-46 841
Markinventarier	-38 388	-31 990
	<hr/>	<hr/>
	-12 066 934	-11 757 301
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-303 235	-303 235
Årets avskrivning markinventarier	- 6 398	-6 398
Summa ackumulerade enligt plan	<hr/>	<hr/>
	-12 376 567	-12 066 934
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 937 149	9 246 782
Varav		
Mark	363 000	363 000
Tillkommande utgifter	8 490 974	8 794 209
Markinventarier	83 175	89 573
Taxeringsvärden		
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	3 609 000	3 609 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/>	<hr/>
	88 609 000	88 609 000
Varav byggnader	55 920 000	55 920 000

K S

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	303 828	303 828
Maskiner	85 593	85 593
Inventarier och verktyg	25 875	25 875
Andra transportmedel	413 296	413 296
Summa anskaffningsvärden	413 296	413 296

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner	-252 834	-240 085
Inventarier och verktyg	-83 593	-83 593
Andra transportmedel	-25 875	-25 875
	-362 302	-349 553
Årets avskrivningar		
Maskiner	-12 749	-12 749
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-375 051	-362 302

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Maskiner	38 245	50 994

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i Intresseförening 387 st á 500 kr	193 500	193 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	193 500	193 500

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	156 681	162 744
Skattekonto	43 801	43 782
Fordringar hos leverantörer	1 624	89 184
Summa övriga fordringar	202 106	295 710

K
h

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 269	68 155
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 575	20 151
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 740
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 844	96 046

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	0	2 415
Bankmedel SBAB	4 238 343	4 965 478
Transaktionskonto Swedbank	1 844 634	1 398 056
Summa kassa och bank	6 082 977	6 365 950

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	8 330 982	8 412 802
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-81 820	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 249 162	8 412 802

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2018-08-27	4 096 897,00	0,00	0,00	4 096 897,00
SWEDBANK		2019-06-19	4 315 905,00	0,00	81 820,00	4 234 085,00
Summa			8 412 802,00	0,00	81 820,00	8 330 982,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 81 820 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 405 000.

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	29 039	36 976
Avräkning sociala avgifter	-3 633	0
Avräkning hyror och avgifter	-50	0
Clearing	300	0
Summa övriga skulder	25 656	36 976

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	24 000
Upplupna räntekostnader	17 677	17 777
Upplupna elkostnader	0	12 500
Upplupna värmekostnader	103 894	96 000
Upplupna revisionsarvoden	15 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	107 213	95 740
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	447 572	504 405
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	733 356	769 422

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 483 000	10 483 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Tringsbäcka 2018-06-01
Ort och datum

Britt-Marie Ericsson

Britt-Marie Ericsson

Mie Flood

Mie Flood

Jan Märts

Jan Märts (för Christian Ericsson)

Audun Herfindal

Audun Herfindal

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/6 2018
Revisorsringen AB

Kjell Eriksson

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Sofie Wide Olofsson

Sofie Wide Olofsson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Store Lyckor

Organisationsnummer 749400-0818

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Store Lyckor för år 2017. 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 2017 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

- revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Store Lyckor för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 5 / 6 2018

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Store Lyckor

Organisationsnummer 749400-0818

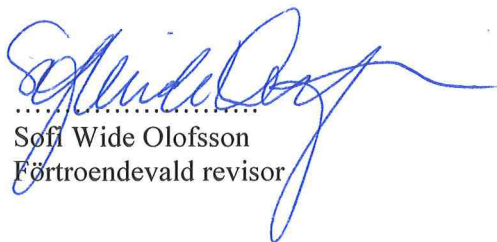
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Store Lyckor för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

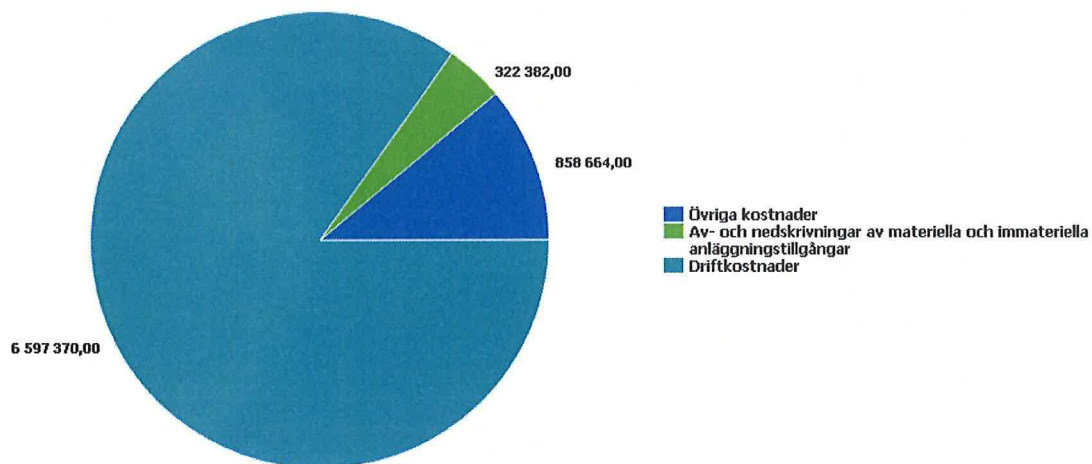
Göteborg den 5 / 6 2018



Sofi Wide Olofsson
Förtroendevald revisor

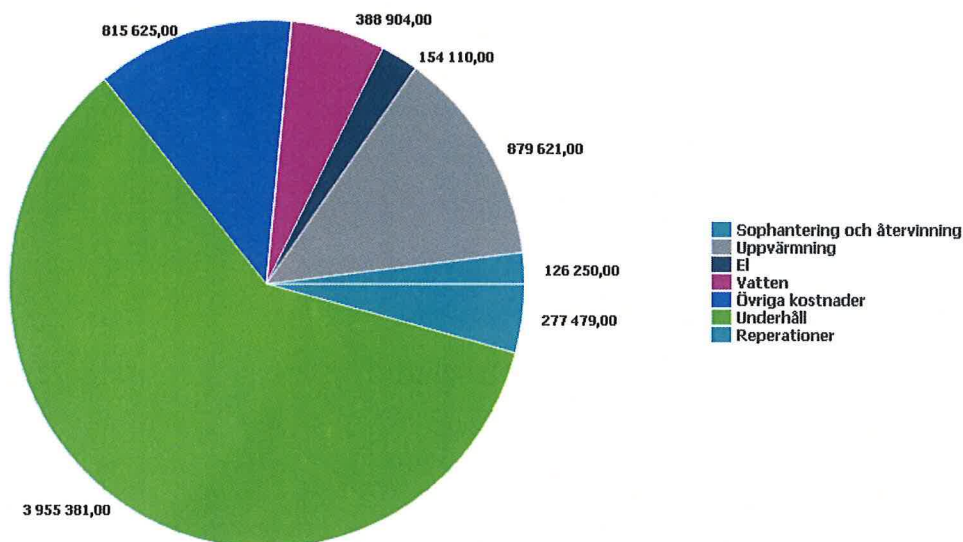
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 597 370	2 754 248
Övriga externa kostnader	478 459	1 660 790
Personalkostnader	180 651	466 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	322 382	322 382
Finansiella poster	199 554	199 325
Summa kostnader	7 778 416	5 402 897



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	345 995	263 554
Trädgårdsskötsel extra debiterat	17 500	0
Rabatt/återbäring från RB	-3 900	-4 800
Inre skötsel/städ, grund	1 543	68 428
Sotning	41 560	0
Statuskontroll	0	14 039
Bevakningskostnader	3 225	3 064
Snö- och halkbekämpning	21 096	33 882
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	4 125
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	4 031	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	30 047	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	14 652	10 115
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	161 055	2 265
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	1 713
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	27 218
Rep Installationer köpta tjänster El	8 497	14 119
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	4 733	11 816
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	9 359	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	3 206	5 881
Rep Marktytor köpta tjänster Planteringar	340	2 883
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	4 088
Övriga Reparationer	0	4 171
Vattenskador	41 558	71 817
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	14 240
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3 919 368	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	36 013	18 553
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	239 000
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	0	35 439
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	13 309
Fastighetsel	154 110	150 289
Uppvärmning	879 621	887 521
Vatten	388 904	404 390
Sophämtning	126 250	83 027
Extra sophämtning	0	2 564
Fastighetsförsäkring	68 155	78 459
Kommunikation	80 755	79 888
Fastighetsskatt	205 725	199 662
Förbrukningsinventarier	33 972	9 019
Övriga kostnader för transportmedel	0	510
Summa driftkostnader	6 597 370	2 754 248



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	7 842 kr/kvm	7 842 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Bevakningskostnader	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	20	19
Fastighetsförsäkring	9	10
Fastighetsskatt	26	25
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	4	1
Inre skötsel/städ, grund	0	9
Kommunikation	10	10
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-1
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2	1
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	1
Rep Installationer köpta tjänster El	1	2
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1	2
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	21	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	3
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	4	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	1	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	4
Sophämtning	16	11
Sotning,	5	0
Statuskontroll	0	2
Trädgårdsskötsel extra debiterat	2	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	2
UH Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	2
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	30
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	0	5
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	500	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	5	2
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	0
Uppvärmning	112	113
Vatten	50	52
Vattenskador	5	9
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	44	34
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	1 147,47	479,04

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

