

Årsredovisning 2018

1 januari 2018 – 31 december 2018

Brf Store Lyckor

749400-0818



Brf Store Lyckor
Org.nr 749400-0818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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.

CS *

AA

IN

SM

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 (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-27.

Styrelsen

Styrelsens har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter senaste årsstämman:

Boo Nelson	Ordförande
Sandra Nogueira	Vice ordförande
Mie Flood	Ledamot
Audun Herfindal	Ledamot
Christer Skagerholm	Ledamot
Jan Mårts	Suppleant

Revisor

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

Valberedning

På senaste årsstämman valdes Jakob Lundberg (sammakallande) och Leif Larsson 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 8 906 kvm, varav 7 842 kvm utgör lägenhetsyta (129 lägenheter) och 1 062 kvm utgör lokalyta varav 562kvm är ythyrningsbar yta (9 lokaler).

Fastighetens taxeringsvärde:		Fastighetens taxeringsvärde fördelat:	
Byggnader	55 920 000 kr	Bostäder	85 000 000 kr
Mark	32 689 000 kr	Lokaler	3 609 000 kr

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
Syateljé	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	Planerat
Gård, trapphus, säkerhetsdörrar	2019-2020	Planerat
Omdränering	2019-2020	Planerat

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under hösten har styrelsens arbete koncentrerats på det för närvarande allra viktigaste projektet för föreningen, att utvärdera lämpligaste sätt att avsluta det påbörjade arbetet med relining av avloppsstammar samt utbyte av vattenstammar. Tillsammans med vår tekniska förvaltare har externa konsulter och entreprenörer engagerats i arbetet och goda lösningar bestämts. Ett pilotprojekt för utbytet av vattenstammarna har definierats och genomförs i början av 2019.

Utöver detta har en genomgång av föreningens status med avseende på plan för framtida nödvändigt underhåll och ekonomi gjorts. Det visade sig att underhållsplanen var några år för gammal så ett uppdateringsarbete har inletts och beräknas klart under första halvan av 2019. Vi har inte kunnat se att problemet med underhållsplanten på något sätt har skadat föreningen då fokus för senaste åren varit stamrenovering, ett projekt som är under arbete.

[Handwritten signatures and initials]
SR
NF
SM

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 171 medlemmar, under året skedde 19 st överlåtelse av lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 171 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. Där hittar man information om de vanligaste som rör de boende i föreningen samt aktuella händelser i föreningen.

Föreningen har 5 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 mycket god. Under ett antal år, fram till och med 2016, höjdes månadsavgifterna som förberedelse för stamreoveringen. Då detta projekt ännu inte avslutats och därmed inte pengarna har förbrukats i den takt som ursprungligen tänkts har föreningen en mycket god likviditet och vi beräknar kunna slutföra stamreoveringarna med egen finansiering.

Förutom de underhållsarbeten som är påkallade av underhållsplanen, har styrelsen startat upp ett arbete med att definiera projekt för att ytterligare öka trivsel och välmående i föreningen. Framför allt rör detta uppfräschning av våra allmänna utrymmen, inklusive innergård och yttre trädgårdsdelar. Vi ser framför oss att vi med relativt små insatser kan "lyfta" föreningens yttre till en mycket trevlig nivå som kommer att vara till nytta och glädje för såväl nuvarande medlemmar som potentiella nya sådana. I första hand planeras en uppfräschning av trapphusen inklusive utbyte av dörrar då detta lämpligen görs i direkt anslutning till arbetet med vattenstammarna. Genomförandet av dessa åtgärder sker i den takt som ekonomi och övriga viktiga arbeten tillåter och information sprids till alla medlemmar innan genomförande.

Flerårsöversikt

		2018	2017	2016	2015	2014
Balansomställning	tkr	17 005	15 549	16 249	16 719	17 755
Nettoomsättning	tkr	6 416	6 396	6 341	6 176	5 946
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 316	-1 346	994	-2 515	1 491
Likviditet	%	661	332	556	268	747
Soliditet	%	45	34	41	34	46
Årsavgift	kr/kvm	621	623	615	593	564
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr/kvm	930	939	949	958	967

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	331 540	0	6 310 670	-1 346 225	5 295 985
Avsättning till fond	-	997 000	-997 000	-	0
Ianspråktagande av fond	-	-	-	-	0
Balanseras i ny räkning	-	-	-1 346 224	1 346 225	1
Årets resultat	-	-	-	2 315 887	2 315 887
Vid årets slut	331 540	997 000	3 967 446	2 315 887	7 611 873

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	4 964 446 kr
Årets resultat	2 315 887 kr
Avsättning till fond till framtida underhåll enligt stadgarna	<u>-997 000 kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	6 283 333 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

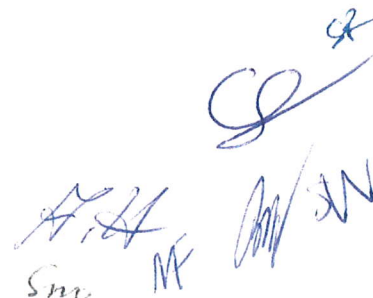
Balanseras i ny räkning	6 283 333 kr
-------------------------	--------------

CP SR
AK
SW
SR

Resultaträkning	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 415 704	6 395 556
Övriga intäkter		<u>21 576</u>	<u>36 636</u>
Summa rörelseintäkter		6 437 280	6 432 192
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 779 680	-6 597 370
Övriga rörelsekostnader	3	-819 467	-478 459
Personalkostnader	4	-49 960	-180 651
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-294 653</u>	<u>-322 382</u>
Summa rörelsekostnader		-3 943 760	-7 578 862
Rörelseresultat		2 493 520	-1 146 670
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 490	40 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-193 123</u>	<u>-240 292</u>
Summa finansiella poster		-177 633	-199 554
Resultat efter finansiella poster		2 315 887	-1 346 224
Resultat före skatt		2 315 887	-1 346 224
Årets resultat		2 315 887	-1 346 224

Tillägg till resultaträkningen

Årets resultat enligt ovan	2 315 887	-1 346 224
Avsättning till fond för framtida underhåll	-997 000	-997 000
Ianspråktagande från fond för framtida underhåll	-	<u>1 673 459</u>
Årets resultat efter poster till/från yttre fond	1 318 887	-669 765



 A.H. SK
 SMC MK
 JW

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 655 245	8 937 149
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>25 496</u>	<u>38 245</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		8 680 741	8 975 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	8	<u>-</u>	<u>193 500</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	193 500
Summa anläggningstillgångar		8 680 741	9 168 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 151	4 674
Övriga kortfristiga fordringar		54 721	202 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>153 950</u>	<u>90 844</u>
Summa kortfristiga fordringar		219 822	297 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>8 104 745</u>	<u>6 082 977</u>
Summa kassa och bank		8 104 745	6 082 977
Summa omsättningstillgångar		8 324 566	6 380 601
Summa tillgångar		17 005 307	15 549 495

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital	331 540	331 540
Fond för yttre underhåll	997 000	-
Summa bundet eget kapital	<u>1 328 540</u>	<u>331 540</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 967 446	6 310 669
Årets resultat	2 315 887	-1 346 224
Summa fritt eget kapital	<u>6 283 333</u>	<u>4 964 446</u>
Summa eget kapital	7 611 873	5 295 986
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 <u>8 167 342</u>	<u>8 249 162</u>
Summa långfristiga skulder	8 167 342	8 249 162
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 81 820	81 820
Leverantörsskulder	438 328	1 163 515
Skatteskulder	15 967	-
Övriga skulder	45 472	25 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	644 506	733 356
Summa kortfristiga skulder	<u>1 226 092</u>	<u>2 004 347</u>
Summa eget kapital och skulder	17 005 307	15 549 495



 G.H.

 SR

 MF

 S120

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader		fullt avskriven
Standardförbättringar	Linjär	10-50 år
Inventarier	Linjär	5-10 år
Mark är inte föremål för avskrivning		

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	4 877 256	4 883 162
Hyror lokaler	350 318	338 597
Hyror garage & p-platser	246 885	232 245
Bränsleavgifter	937 229	941 552
Övriga	4 016	0
	<u>6 415 704</u>	<u>6 395 556</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel, halkbekämpning	657 566	386 134
Reparationer	154 112	277 479
Periodiskt underhåll	-1 289	3 955 381
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	1 604 274	1 548 885
Försäkring	70 269	68 155
Kabel-TV	82 308	80 755
Kommunal avgift och fastighetsskatt	208 563	205 725
Övriga kostnader	3 878	74 856
	<u>2 779 680</u>	<u>6 597 370</u>

[Handwritten signatures and initials]

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Telefon, datakommunikation, kreditupplysning och porto	28 740	14 137
Kontorsmaterial & förbrukningsinventarier	20 646	5 205
Föreningskostnader	8 174	24 863
Styrelseomkostnader	-	12 213
Revision och ekonomisk förvaltning	232 326	256 625
Teknisk förvaltning	375 000	-
Kostnad för juridiska ärenden	-	23 125
Konsultarvoden	60 413	93 648
Konsultarvoden styrelse	20 928	-
Köpta tjänster	-	7 500
Medlemskap Bostadsrätterna	8 030	7 740
Avgifter pantförskrivningar och överlåtelse	-	26 208
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	65 210	7 195
	<u>819 467</u>	<u>478 459</u>

Not 4 Personalkostnader

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

	2018	2017
Styrelsearvoden	38 161	71 002
Övriga arvoden	-	66 393
Uttagsskatt	-	15 216
Sociala avgifter	11 799	28 040
	<u>49 960</u>	<u>180 651</u>

Not 5 Av- och nedskrivning av materiellaanläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivningar på byggnad	275 506	303 235
Avskrivning markinventarier	6 398	6 398
Avskrivningar på maskiner och inventarier	12 749	12 749
	<u>294 653</u>	<u>322 382</u>

Not 6 Byggnader och mark

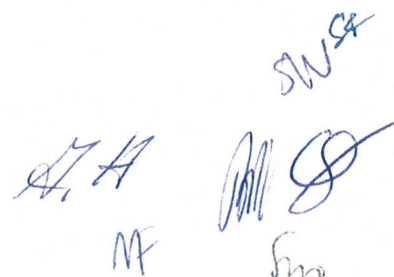
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 313 716	21 313 716
Utrangering under året	-91 434	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>21 222 282</u>	<u>21 313 716</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 376 567	-12 066 934
Årets avskrivningar	-281 904	-309 633
Utrangering under året	91 434	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 567 037</u>	<u>-12 376 567</u>
Utgående restvärde	8 655 245	8 937 149
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	363 000	363 000
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	55 920 000	55 920 000
Mark	<u>32 689 000</u>	<u>32 689 000</u>
	88 609 000	88 609 000
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	<u>3 609 000</u>	<u>3 609 000</u>
	88 609 000	88 609 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	413 296	413 296
Utrangering under året	-277 673	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>135 623</u>	<u>413 296</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-375 051	-362 302
Årets avskrivningar	-12 749	-12 749
Utrangering under året	277 673	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-110 127</u>	<u>-375 051</u>
Utgående restvärde	25 496	38 245

Not 8 Långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i Riksbygge 387 st á 500 kr	-	193 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	<u>-</u>	<u>193 500</u>

SW 54


Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	0,494%	rörlig	4 096 897	-	4 096 897
Swedbank	2,160%	2019-06-19	4 234 085	81 820	4 152 265
Summa övrig skuld kreditinstitut totalt			8 330 982	81 820	8 249 162
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			-81 820	-	-81 820
Summa övriga skulder kreditinstitut (långfristiga)			8 249 162	81 820	8 167 342

Ställda säkerheter

Säkerheter för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

2018-12-31

2017-12-31

10 483 000

10 483 000

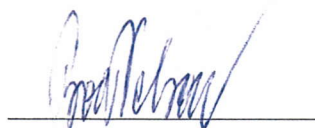
Summa ställda säkerheter

10 483 000

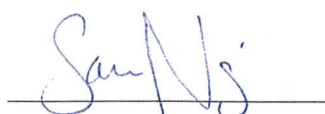
10 483 000

Underskrifter

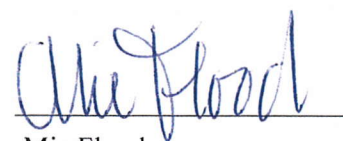
Göteborg den 11 / 4 -2019



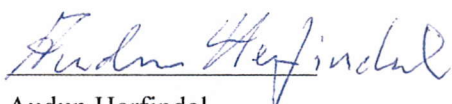
Boo Nelson



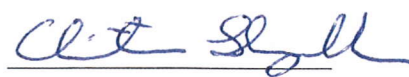
Sandra Nogueira



Mie Flood



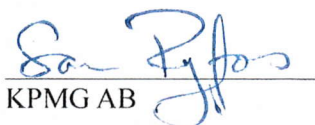
Audun Herfindal



Christer Skagerholm

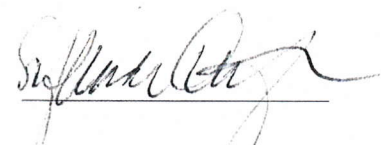
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 16 / 4 -2019



KPMG AB

Sara Ryfors
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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2019- 04-16

KPMG AB



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



Sofie Wide Olofsson
Föreningsrevisor