

Brf Store Lyckor 1
Org.nr 749400-0818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 2021-06-30 med 51 röstberättigade som deltagande.

Styrelsen

Styrelsens har under året haft 17 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter senaste årsstämman:

| | |
|-----------------|-----------------|
| Malin Rosendahl | Ordförande |
| Anders Hillertz | Ekonomiansvarig |
| Tove Lind | Sekreterare |
| Maria Ekvall | Ledamot |
| Susanne Kohmann | Ledamot |
| Daniel Linnemyr | Suppleant |

Revisor

| | | |
|---------------------|------------------|------------------|
| KPMG | Auktoriserad | Ordinarie extern |
| Sofie Wide Olofsson | Föreningsrevisor | Ordinarie intern |

Valberedning

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

Handwritten initials: SK, M, U, R, H

Fastigheterna

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

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

Byggnadernas totala yta är enligt taxeringsbeskedet 8 897 kvm, varav 7 842 kvm utgör lägenhetsyta (129 lägenheter) och 1 055 kvm utgör lokalyta.

| 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 |

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och 6 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 2022-10-31 |
| Hälsokonsult | 38 kvm | uthyrd t o m 2022-11-30 |
| Keramikverkstad | 31 kvm | uthyrd t o m 2024-01-31 |
| Elfirma | 20 kvm | uthyrd t o m 2023-06-30 |
| Akvarietillbehör | 215 kvm | uppsagd till 2022-10-31 |
| Livsmedelsbutik | 110 kvm | uthyrd t o m 2022-09-30 |

I fastigheterna finns även:

| | |
|----------------------------|--|
| 1 Styrelserum & möteslokal | |
| 14 Mindre lokaler/förråd | hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster |
| 61 Parkeringsplatser | hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster |
| 6 MC-platser i garage | hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster |
| 25 Garageplatser | hyrs ut till föreningens medlemmar och hyresgäster |

Utfört och planerat underhåll

| | | |
|---|-----------|----------|
| Köksstammar | 2000-2005 | Slutfört |
| Takreovering | 2009 | Slutfört |
| Renovering källarförråd | 2014 | Slutfört |
| Lokaler, nya fönster och entrédörrar | 2014 | Slutfört |
| Renovering fasader och balkonger | 2015 | Slutfört |
| Fasader | 2016 | Slutfört |
| Relining stammar badrum och spillvattenledningar källarplan | 2017 | Slutfört |
| Varm och kallvattenstammar och badrum | 2019 | Slutfört |
| Avloppsstammar i mark | 2020-2021 | Slutfört |
| Trapphus och säkerhetsdörrar | 2020-2021 | Slutfört |
| Gård | 2020-2021 | Slutfört |
| Omdränering | 2020-2021 | Slutfört |
| Tvättstugor | 2020-2021 | Slutfört |
| Källare | 2021-2022 | Slutfört |

Handwritten notes:
80 m
TR
ME
M

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och styrelsen har under det år som gått färdigställt och betalat klart flera större projekt. Dessa har finansierats delvis genom nya lån och till viss del egna medel.

Inga avgiftshöjningar har skett under året eller planerats för pågående eller nästa års eventuella projekt. Eftersom belåningen på fastigheterna ser fortsatt bra ut och möjligheten att fortsatt binda bra räntor på lång tid finns har styrelsen tittat på möjligheter att ta ytterligare lån för att finansiera framtida projekt men inga sådana beslut har tagits ännu.

På grund av pandemin har styrelsen beslutat om rabatt för de lokalhyresgäster som haft problem därav. Under 2021 har detta drabbat föreningen med ca 78 tkr i minskade intäkter avseende första halvåret.

Flerårsöversikt

| | | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Balansomättning | tkr | 36 154 | 32 497 | 31 094 | 17 005 | 15 549 |
| Nettoomsättning | tkr | 6 305 | 6 347 | 6 389 | 6 416 | 6 396 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 1 448 | 1 449 | 2 025 | 2 316 | -1 346 |
| Resultat efter poster till/från fond | tkr | 451 | 451 | 1 028 | 1 319 | -670 |
| Soliditet | % | 35 | 34 | 31 | 45 | 34 |
| Årsavgift | kr/kvm | 622 | 622 | 622 | 622 | 623 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta | kr/kvm | 2 794 | 2 320 | 2 320 | 930 | 939 |

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-------------------------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| Vid årets början | 331 540 | 2 991 000 | 6 314 806 | 1 448 559 | 11 085 905 |
| Avsättning till fond | - | 997 000 | -997 000 | - | - |
| Ianspråktagande av fond | - | - | - | - | - |
| Balanseras i ny räkning | - | - | 1 448 559 | -1 448 559 | - |
| Årets resultat | - | - | - | 1 448 326 | 1 448 326 |
| Vid årets slut | 331 540 | 3 988 000 | 6 766 365 | 1 448 326 | 12 534 231 |

Förslag till resultatdisposition

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | 7 763 365 kr |
| Årets resultat | 1 448 326 kr |
| Avsättning till fond till framtida underhåll enligt stadgarna | <u>-997 000 kr</u> |
| Summa överskott till stämmans förfogande | 8 214 691 kr |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|-------------------------|--------------|
| Balanseras i ny räkning | 8 214 691 kr |
|-------------------------|--------------|

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Arbetet med dräneringen har avslutats.
- Projektet att renoveringen av källargångarna har pågått och avslutats. Väggarna är målade och golvet kaklat. Alla förråd är inklädda och belysningen har setts över. I samband med detta har även hyreslokalen på Gårdskullavägen 1A totalrenoverats.
- Lokalen är sedan november månad uthyrd till Find You med verksamhet som *personlig utveckling, barnyoga och ansiktsmassagebehandling*.
- Den gamla dieselcisternen som uppdagades under året är bortgrävd och ingen sanering behövde utföras. Arbeta med nedfarten till källaren på samma plats är påbörjat.
- Cyklarna som blev över från föreningens rensning förra hösten har skänkts till välgörande ändamål.
- En del tvättmaskiner är utbyta.
- Upphandling av fönsterrenovering klar och entreprenadkontrakt signerat, arbeten påbörjas under våren 2022 i februari.
- Arbetet med planen för upprustning av innegården fortgår.
- Upphandlat avtal för fiber med Kungsbacka Kommun och Transtema, arbetet påbörjat, beräknas klart under våren 2022.
- Anbud insamlade för byte av förvaltare.
- From 1 april 2022 har vi en ny fastighetsförvaltare, avtal har upprättats med Bredablick AB (teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel).
- En stor mängd av förenings ritningar har sorterats och arkiverats.
- Malin Rosendahl har gått Bostadsrätternas utbildning ”Så funkar styrelsen” under september månad.
- Kungsbacka kommun har bifallit vår ansökan om planbesked. Förutom våra egna fastigheter Store Lyckor 1 och 2 kommer planarbetet även att innefatta Tölögräns 30 och delar av Kungsbacka 3:1

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 162 medlemmar, under året skedde 22 (15) st överlåtelse av lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 161 medlemmar.

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

Övrig information

Styrelsen har kommunicerat med medlemmarna vid månatliga informationsutskick samt informationsbrev på anslagstavlor i alla entréer. Styrelsen har även gjort extra utskick med information då det har behövts.

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

12 utskick
per år

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | <u>6 305 424</u> | <u>6 346 560</u> |
| Summa rörelseintäkter | | 6 305 424 | 6 346 560 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -3 026 561 | -3 037 615 |
| Övriga rörelsekostnader | 4 | -661 154 | -750 996 |
| Personalkostnader | 5 | -177 689 | -166 739 |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar | 6 | -857 958 | -800 988 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-4 723 361</u> | <u>-4 756 338</u> |
| Rörelseresultat | | 1 582 062 | 1 590 222 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 144 | 200 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-133 880</u> | <u>-141 863</u> |
| Summa finansiella poster | | -133 736 | -141 663 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 448 326 | 1 448 559 |
| Resultat före skatt | | 1 448 326 | 1 448 559 |
| Årets resultat | | 1 448 326 | 1 448 559 |

Handwritten notes:
 wa
 mt
 RCH

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 28 767 196 | 17 950 262 |
| Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 2 836 506 | 9 270 432 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>31 603 702</u> | <u>27 220 694</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 31 603 702 | 27 220 694 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 17 239 | 48 218 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 27 366 | 27 366 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>163 664</u> | <u>160 182</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 208 269 | 235 767 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | <u>4 342 267</u> | <u>5 040 523</u> |
| Summa kassa och bank | | 4 342 267 | 5 040 523 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 550 536 | 5 276 289 |
| Summa tillgångar | | 36 154 238 | 32 496 983 |

MA
ME
LH

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatskapital | | 331 540 | 331 540 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>3 988 000</u> | <u>2 991 000</u> |
| Summa bundet eget kapital | | 4 319 540 | 3 322 540 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 6 766 365 | 6 314 805 |
| Årets resultat | | <u>1 448 326</u> | <u>1 448 559</u> |
| Summa fritt eget kapital | | 8 214 691 | 7 763 365 |
| Summa eget kapital | | 12 534 231 | 11 085 905 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | <u>10 000 000</u> | <u>18 098 797</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 10 000 000 | 18 098 797 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 11 910 047 | 91 000 |
| Leverantörsskulder | | 949 016 | 2 374 512 |
| Skatteskulder | | 18 415 | 14 732 |
| Övriga skulder | | 0 | 57 073 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | <u>742 529</u> | <u>774 965</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 620 007 | 3 312 281 |
| Summa eget kapital och skulder | | 36 154 238 | 32 496 983 |

MK
MSE
CH
D

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning enligt plan baseras på anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

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

Pågående projekt avseende upprustning av källare var i slutfasen vid årsskiftet. Med andledning av att arbetet började bli färdigt sista månaden på året så påbörjas avskrivning av åtgärden först 2022.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 877 256 | 4 877 256 |
| Hyror lokaler | 230 543 | 292 766 |
| Hyror garage & p-platser | 273 015 | 251 940 |
| Bränsleavgifter | 923 251 | 924 148 |
| Övriga | 1 359 | 450 |
| | <u>6 305 424</u> | <u>6 346 560</u> |

Handwritten notes:
12
ME
OK
MA

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Fastighetsskötsel, halkbekämpning | 584 849 | 554 880 |
| Reparationer | 203 802 | 231 632 |
| Periodiskt underhåll | 10 786 | 209 782 |
| Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning) | 1 853 080 | 1 661 805 |
| Försäkring | 60 535 | 72 284 |
| Kabel-TV | 85 796 | 85 448 |
| Kommunal avgift och fastighetsskatt | 219 341 | 215 471 |
| Övriga kostnader | <u>8 371</u> | <u>6 314</u> |
| | 3 026 561 | 3 037 615 |

Not 4 Övriga rörelsekostnader

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Telefon, datakommunikation, kreditupplysning och porto | 22 219 | 19 743 |
| Kontorsmaterial & förbrukningsinventarier | 15 014 | 15 371 |
| Föreningskostnader | 720 | 715 |
| Styrelseomkostnader | 5 658 | 0 |
| Revision och ekonomisk förvaltning | 226 427 | 248 478 |
| Teknisk förvaltning | 375 000 | 375 000 |
| Konsultarvoden | 1 819 | 79 639 |
| Medlemskap Bostadsrätterna | 8 520 | 8 350 |
| Övriga förvaltnings och administrativa kostnader | <u>5 777</u> | <u>3 700</u> |
| | 661 154 | 750 996 |

Not 5 Personalkostnader

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

| | 2021 | 2020 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 122 872 | 115 453 |
| Övriga arvoden | 15 086 | 12 730 |
| Sociala avgifter | <u>39 731</u> | <u>38 556</u> |
| | 177 689 | 166 739 |

Handwritten signature:
T. ME
N. K.
H. S.

Not 6 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Avskrivningar på byggnad | 851 560 | 781 843 |
| Avskrivning markinventarier | 6 398 | 6 398 |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier | 0 | 12 747 |
| | <u>857 958</u> | <u>800 988</u> |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 31 870 836 | 21 222 282 |
| Årets inköp/omklassificeringar från pågående nyanläggning | <u>11 674 892</u> | <u>10 648 554</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 43 545 728 | 31 870 836 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -13 920 574 | -13 132 333 |
| Årets avskrivningar | <u>-857 958</u> | <u>-788 241</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 778 532 | -13 920 574 |
| Utgående restvärde | 28 767 196 | 17 950 262 |
| I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med | 363 000 | 363 000 |
| Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan | | |
| Byggnad | 65 538 000 | 65 538 000 |
| Mark | <u>44 575 000</u> | <u>44 575 000</u> |
| | 110 113 000 | 110 113 000 |
| Bostäder | 107 000 000 | 107 000 000 |
| Lokaler | <u>3 113 000</u> | <u>3 113 000</u> |
| | 110 113 000 | 110 113 000 |

Not 8 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 270 432 | 10 609 979 |
| Årets inköp badrum, stammar 2019-2020 | 0 | 72 875 |
| Årets inköp avloppsstammar i mark 2020-2021 | 1 375 | 1 503 229 |
| Årets inköp omdränering 2020-2021 | 1 886 853 | 3 442 493 |
| Årets inköp säkerhetsdörrar 2020-2021 | 0 | 2 498 133 |
| Årets inköp trapphus 2019-2021 | 143 913 | 1 771 858 |
| Årets inköp tvättstugor 2020-2021 | 372 320 | 20 420 |
| Årets inköp källare 2021 | 2 836 506 | 0 |
| Omklassificeringar från pågående nyanläggning till byggnad | <u>-11 674 893</u> | <u>-10 648 554</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 836 506 | 9 270 432 |

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Ränta | Ränta bundet till | Ingående skuld | Årets amortering | Utgående skuld |
|---|--------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 0,450% | 2022-06-30 | 0 | 6 750 | 3 993 250 |
| Stadshypotek | 0,900% | 2024-12-01 | 10 000 000 | 0 | 10 000 000 |
| Stadshypotek | 0,540% | 2022-12-30 | 8 189 797 | 273 000 | 7 916 797 |
| Summa övrig skuld kreditinstitut kort- & långfristig | | | 18 189 797 | 279 750 | 21 910 047 |

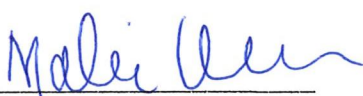
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering -91 000 0 0 -300 000

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

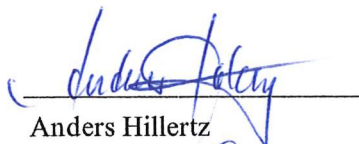
| Ställda säkerheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Säkerheter för egna skulder och avsättningar | | |
| Fastighetsinteckningar | 22 190 000 | 18 190 000 |
| Summa ställda säkerheter | 22 190 000 | 18 190 000 |

Underskrifter

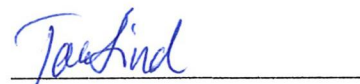
Kungsbacka den 28/12 -2022



Malin Rosendahl



Anders Hillertz



Tove Lind



Maria Ekvall



Susanne Kohmann

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 2/3 -2022



KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Sofie Wide Olofsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Store Lyckor 1 för år 2021.

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 2021 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 Den förtroendevalda revisorns 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 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.

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.

Den förtroendevalda revisorns 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 1 för år 2021 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. 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 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.

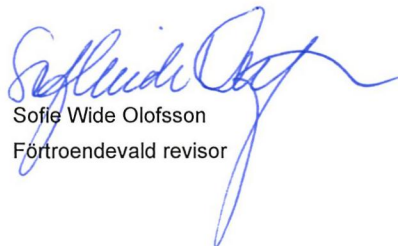
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 2022-03-02

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Sofie Wide Olofsson
Förtroendevald revisor