

Brf Store Lyckor 1
Org.nr 749400-0818

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Föreningen upprättar 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.

TR
ke
ur

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 2022-03-31 med 42 röstberättigade som deltagande.

Styrelsen

Styrelsens har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter senaste årsstämman:

Malin Rosendahl	Ordförande	
Anders Hillertz	Ekonomiansvarig	Avgick augusti 2022
Evy Elfström	Ledamot	
Marina Daleborn	Ledamot	Avgick augusti 2022
Susanne Kohmann	Ledamot	
Kajsa Carlström	Suppleant - Ledamot	Ersatte ledamot i augusti 2022

Revisor

KPMG	Auktoriserad	Ordinarie extern
Sofie Wide Olofsson	Föreningsrevisor	Ordinarie intern

Valberedning

På senaste årsstämman valdes Sandra Nogueira (sammankallande), Mie Flood och Christer Skagerholm till valberedare. *At*

Källare	2021-2022	Slutfört
Fönsterrenovering	2022	Slutfört
Fiberinstallation	2022	Slutfört
Upprustning av innergården	2023	Pågående

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetat med, och genomfört följande projekt:

- Arbetet med fönsterrenoveringen har avslutats.
- Lokalen på Gårdskulla Vägen 1 är sedan november 2021 uthyrd till Find You med verksamhet som personlig utveckling, barnyoga och ansiktsmassagebehandling.
- Alla entrétak är tvättade.
- Lagerhägg är planterad i rabatterna längs med Gårdskulla Vägen samt inne på gården mitt emot affärshuset.
- Arbetet med planen för upprustning av innergården har fortgått under året.
- Installation av Fiber slutfört.
- From 1 april 2022 har vi en ny fastighetsförvaltare, avtal har upprättats med Bredablick AB (teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel). Förvaltningen har skötts dåligt och avtalet är uppsagt. Under året hävde vi den del av avtalet som gäller trädgårdsskötsel pga misskötsel från Bredablick.
- Avtal har skrivits med Farmartjänst för trädgårdsskötsel och vinterväghållning för 2023.
- Arbetat fram en ny logotyp för föreningen.
- Styrelsen har lanserat en ny hemsida under verksamhetsåret.
- Besiktning och fuktutredning i Bioteds lokal.
- Sotat skorstenar.
- Trasiga stenmanglar har tagits bort.
- Föreningens extra förråd har märkts upp och hyrts ut enligt kölista.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 161 medlemmar, under året skedde 10 (22) st överlåtelse av lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 162 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 medlemmar praktisk information och aktuella händelser som rör de boende i föreningen.

Föreningen har 7 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.

Fastigheterna

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

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	76 039 tkr (65 538 tkr)	Bostäder	113 000 tkr (107 000 tkr)
Mark	39 629 tkr (44 575 tkr)	Lokaler	2 668 tkr (3 113 tkr)

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenheternas fördelning är:

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

Uthyrda lokaler i fastigheten:

Hälsovård	56 kvm	uthyrd t o m 2023-07-31
Hälsokonsult	38 kvm	uthyrd t o m 2023-11-30
Keramikverkstad	31 kvm	uthyrd t o m 2024-01-31
Elfirma	20 kvm	uthyrd t o m 2026-06-30
Livsmedelsbutik	110 kvm	uthyrd t o m 2023-09-30
Tidigare hårsalong	41 kvm	outhyrd f o m 2019-01-01
Butik	215 kvm	outhyrd f o m 2022-10-01

I fastigheterna finns även:

1 Styrelserum & möteslokal	
8 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
Takrenovering	2009	Slutfört
Renovering källarförråd	2014	Slutfört
Lokaler, nya fönster och entrédörrar	2014	Slutfört
Renovering fasader och balkonger	2015	Slutfört
Fasader	2016	Slutfört
Relining stammar badrum och spillvattenledningar källarplan	2017	Slutfört
Varm och kallvattenstammar och badrum	2019	Slutfört
Avloppsstammar i mark	2020-2021	Slutfört
Trapphus och säkerhetsdörrar	2020-2021	Slutfört
Gård	2020-2021	Slutfört
Omdränering	2020-2021	Slutfört
Tvättstugor	2020-2021	Slutfört

ER UU
KJ JH
SM

Källare	2021-2022	Slutfört
Fönsterreovering	2022	Slutfört
Fiberinstallation	2022	Slutfört
Upprustning av innergården	2023	Pågående

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetat med, och genomfört följande projekt:

- Arbetet med fönsterreoveringen har avslutats.
- Lokalen på Gårdskulla Vägen 1 är sedan november 2021 uthyrd till Find You med verksamhet som personlig utveckling, barnyoga och ansiktsmassagebehandling.
- Alla entrétak är tvättade.
- Lagerhägg är planerad i rabatterna längs med Gårdskulla Vägen samt inne på gården mitt emot affärshuset.
- Arbetet med planen för upprustning av innergården har fortgått under året.
- Installation av Fiber slutfört.
- From 1 april 2022 har vi en ny fastighetsförvaltare, avtal har upprättats med Bredablick AB (teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel). Förvaltningen har skötts dåligt och avtalet är uppsagt. Under året hävde vi den del av avtalet som gäller trädgårdsskötsel pga misskötsel från Bredablick.
- Avtal har skrivits med Farmartjänst för trädgårdsskötsel och vinterväghållning för 2023.
- Arbetat fram en ny logotyp för föreningen.
- Styrelsen har lanserat en ny hemsida under verksamhetsåret.
- Besiktning och fuktutredning i Bioteds lokal.
- Sotat skorstenar.
- Trasiga stenmanglar har tagits bort.
- Föreningens extra förråd har märkts upp och hyrts ut enligt kölista.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 161 medlemmar, under året skedde 10 (22) st överlåtelse av lägenheter. Vid årets slut hade föreningen 162 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 medlemmar praktisk information och aktuella händelser som rör de boende i föreningen.

Föreningen har 7 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.

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 med egna medel.

Avgifterna höjdes med 3% från och med 2023-01-01, årlig höjning av avgifterna kan bli aktuellt framöver.

Då belåningen på fastigheterna är mycket låg finns möjlighet att, vid behov ta ytterligare lån för att finansiera eventuella framtida projekt. Inga sådana större projekt är planerade för närvarande.

Flerårsöversikt

		2022	2021	2020	2019	2018
Balansomställning	tkr	36 376	36 154	32 497	31 094	17 005
Nettoomsättning	tkr	6 466	6 305	6 347	6 389	6 416
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 038	1 448	1 449	2 025	2 316
Resultat efter poster till/från fond	tkr	41	451	451	1 028	1 319
Soliditet	%	37	35	34	31	45
Årsavgift	kr/kvm	622	622	622	622	622
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr/kvm	2 755	2 794	2 320	2 320	930

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	331 540	3 988 000	6 766 365	1 448 326	12 534 231
Avsättning till fond		997 000	-997 000		0
Ianspråktagande av fond					0
Balanseras i ny räkning			1 448 326	-1 448 326	0
Årets resultat				1 038 045	1 038 045
Vid årets slut	331 540	4 985 000	7 217 691	1 038 045	13 572 276

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	8 214 691 kr
Årets resultat	1 038 045 kr
Avsättning till fond till framtida underhåll enligt stadgarna	<u>-997 000 kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	8 255 736 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	8 255 736 kr
-------------------------	--------------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 465 844	6 305 424
Övriga intäkter		<u>412 351</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		6 878 195	6 305 424
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 363 622	-3 026 561
Övriga rörelsekostnader	4	-862 494	-661 154
Personalkostnader	5	-201 815	-177 689
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-1 209 517</u>	<u>-857 958</u>
Summa rörelsekostnader		-5 637 448	-4 723 361
Rörelseresultat		1 240 747	1 582 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 366	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-216 068</u>	<u>-133 880</u>
Summa finansiella poster		-202 702	-133 736
Resultat efter finansiella poster		1 038 045	1 448 326
Resultat före skatt		1 038 045	1 448 326
Årets resultat		1 038 045	1 448 326

84

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	34 087 263	28 767 196
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	14 280	2 836 506
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>34 101 543</u>	<u>31 603 702</u>
Summa anläggningstillgångar		34 101 543	31 603 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 611	17 239
Övriga kortfristiga fordringar		27 395	27 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>158 272</u>	<u>163 664</u>
Summa kortfristiga fordringar		187 278	208 269
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 087 383</u>	<u>4 342 267</u>
Summa kassa och bank		2 087 383	4 342 267
Summa omsättningstillgångar		2 274 660	4 550 536
Summa tillgångar		36 376 203	36 154 238 <i>AT</i>

*Smo
ER
KE
SE*

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Insatskapital	331 540	331 540
Fond för yttre underhåll	<u>4 985 000</u>	<u>3 988 000</u>
Summa bundet eget kapital	5 316 540	4 319 540
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	7 217 691	6 766 365
Årets resultat	<u>1 038 045</u>	<u>1 448 326</u>
Summa fritt eget kapital	8 255 736	8 214 691
Summa eget kapital	13 572 276	12 534 231
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 <u>13 923 335</u>	<u>10 000 000</u>
Summa långfristiga skulder	13 923 335	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 7 683 529	11 910 047
Leverantörsskulder	229 054	949 016
Skatteskulder	15 397	18 415
Övriga skulder	1 207	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>951 405</u>	<u>742 529</u>
Summa kortfristiga skulder	8 880 592	13 620 007
Summa eget kapital och skulder	36 376 203	36 154 238 <i>CH</i>

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	

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 877 256	4 877 256
Hyror lokaler	318 343	230 543
Hyror garage & p-platser	308 785	273 015
Hyra övriga objekt	261	0
Bränsleavgifter	926 208	923 251
Tillägg andra hand	33 603	0
Övriga	1 388	1 359
	<u>6 465 844</u>	<u>6 305 424</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, halkbekämpning	337 105	584 849
Reparationer	649 323	203 802
Periodiskt underhåll	104 463	10 786
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	1 883 735	1 853 080
Försäkring	75 153	60 535
Kabel-TV	87 948	85 796
Kommunal avgift och fastighetsskatt	222 631	219 341
Övriga kostnader	3 264	8 371
	<u>3 363 622</u>	<u>3 026 561</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Telefon, datakommunikation, kreditupplysning och porto	22 875	22 219
Kontorsmaterial & förbrukningsinventarier	1 203	15 014
Föreningskostnader	4 390	720
Styrelseomkostnader	7 288	5 658
Revision och ekonomisk förvaltning	265 779	226 427
Teknisk förvaltning	516 876	375 000
Kostnad för juridiska ärenden	3 923	0
Konsultarvoden	23 843	1 819
Medlemskap Bostadsrätterna	8 610	8 520
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	7 707	5 777
	<u>862 494</u>	<u>661 154</u>

Not 5 Personalkostnader

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

	2022	2021
Styrelsearvoden	145 008	122 872
Övriga arvoden	14 560	15 086
Sociala avgifter	42 247	39 731
	<u>201 815</u>	<u>177 689</u>

Not 6 Av- och nedskrivning av materiellaanläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnad	1 203 119	851 560
Avskrivning markinventarier	6 398	6 398
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	<u>1 209 517</u>	<u>857 958</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 545 728	31 870 836
Årets inköp/omklassiferingar från pågående nyanläggning	6 529 584	11 674 892
Utgående anskaffningsvärden	<u>50 075 312</u>	<u>43 545 728</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 778 532	-13 920 574
Årets avskrivningar	-1 209 517	-857 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 988 050</u>	<u>-14 778 532</u>
Utgående restvärde	34 087 262	28 767 196
I utgående restvärde ingår anskaffningskostnad för mark med	363 000	363 000
Fastigheten taxeringsvärde är uppdelat enligt nedan		
Byggnad	76 039 000	65 538 000
Mark	39 629 000	44 575 000
	<u>115 668 000</u>	<u>110 113 000</u>
Bostäder	113 000 000	107 000 000
Lokaler	2 668 000	3 113 000
	<u>115 668 000</u>	<u>110 113 000</u>

Not 8 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 836 506	9 270 432
Årets inköp badrum, stammar 2019-2020	0	0
Årets inköp avloppsstammar i mark 2020-2021	0	1 375
Årets inköp omdränering 2020-2021	0	1 886 853
Årets inköp säkerhetsdörrar 2020-2021	0	0
Årets inköp trapphus 2019-2021	0	143 913
Årets inköp tvättstugor 2020-2021	0	372 320
Årets inköp källare 2021-2022	99 500	2 836 506
Årets inköp fiber 2022	364 451	0
Årets inköp fönsterrenovering 2022	3 229 127	0
Årets inköp planbesked framtida projekt 2022	14 280	0
Omklassiferingar från pågående nyanläggning till byggnad	-6 529 584	-11 674 893
Utgående anskaffningsvärden	<u>14 280</u>	<u>2 836 506</u>

ER
K
M
H

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

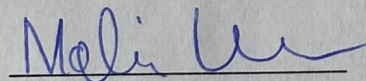
	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	3,780%	2030-06-30	3 993 250	30 183	3 963 067
Stadshypotek	0,900%	2024-12-01	10 000 000	0	10 000 000
Stadshypotek	3,840%	2023-12-30	7 916 797	273 000	7 643 797
Summa övrig skuld kreditinstitut kort- & långfristig			21 910 047	303 183	21 606 864
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			-300 000		-312 732

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.

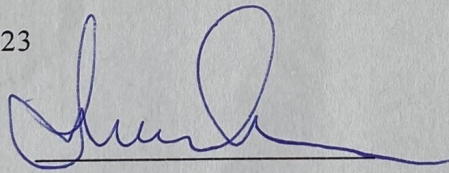
Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	22 190 000	22 190 000
Summa ställda säkerheter	22 190 000	22 190 000

Underskrifter

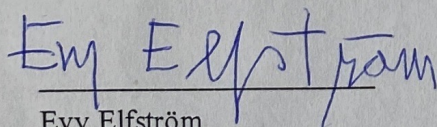
Kungsbacka den 6 / 3 -2023



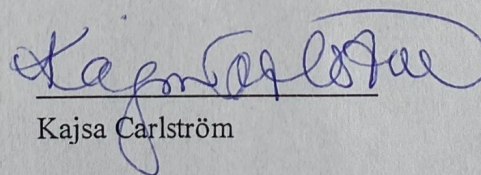
Malin Rosendahl



Susanne Kohmann



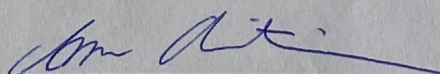
Evy Elfström



Kajsa Carlström

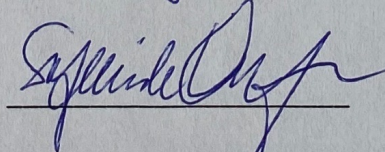
Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 8 / 3 -2023



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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 uppger, 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 utfört 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 utfört 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 2022 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 försumelse 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.

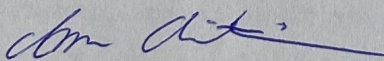
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

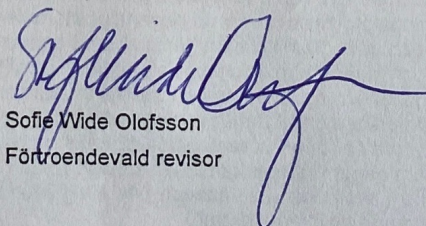
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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 2023-07-08

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Sofie Wide Olofsson
Förtroendevald revisor