

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

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

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

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30 med 24 röstberättigade som deltagande.

#### Styrelsen

Styrelsens har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter senaste årsstämman:

Sandra Nogueira	Ordförande
Jonathan Landahl	Ledamot
Mie Flood	Ledamot
Maria Ekvall	Ledamot
Tove Lind	Ledamot
Tina Reichenberg	Ledamot

#### Revisor

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

#### Valberedning

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

#### Fastigheterna

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

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

JL SW Sm  
TR ME TR  
MF

## 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 2021-10-31
Keramikverkstad	31 kvm	uthyrd t o m 2024-01-31
Elfirma	20 kvm	uthyrd t o m 2023-06-30
Akvarietillbehör	215 kvm	uthyrd t o m 2024-11-30
Livsmedelsbutik	110 kvm	uthyrd t o m 2021-09-30

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
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	Slutfört
Trapphus och säkerhetsdörrar	2020	Slutfört
Gård	2020	Påbörjat
Omdränering	2020	Påbörjat
Tvättstugor	2020	Påbörjat

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Perioden juli 2020-juni 2021 har kraftigt påverkats av covid-pandemin. Det tog vid efter förra årets stämma där en stor andel av deltagandet var via fullmakt för att begränsa antalet fysiskt närvarande personer. I år kommer vi på grund av restriktionerna tvingas ha stämman digitalt.

Styrelsen har arbetat vidare med att verkställa den vision av Store Lyckor som en välmående förening i Kungsbacka som tidigare har arbetats fram. En stor del i detta arbete har varit att komma ifatt med underhåll av våra fastigheter. Under våren 2020 påbörjades omdräneringen av Gårdskullavägen 1 samt Östra Långgatan 16. Det arbetet har avslutats under hösten 2020 och nu har även en omdränering av Gårdskullavägen 3 påbörjats.

JL  
TR  
ME  
MF  
SM



När dräneringen utfördes byttes värmekulvertarna ut och en särskild rördragning för att vid ett senare tillfälle enkelt kunna dra in fiber till våra fastigheter gjordes. Styrelsen har under våren undersökt vidare vilka alternativ för detta som finns och vad det skulle kunna innebära för föreningen.

I samband med dräneringen har kantstenarna på gården rätats upp samt de kantstenar som stått runt planteringarna vid parkeringsplatserna. Dessa planeringar, och de på gården, har under våren 2021 också gjorts iordning.

Fasaden på Korsgatan 16A, mot gården, som hade problem med fuktgenomträngning åtgärdades under slutet på 2020. Det är även undersökt så att ingen annan del av vår fastighet som har liknande problematik.

Under hösten färdigställdes även det projekt som pågått i trapphusen, med ommålning av väggar och tak, underhåll, byte till säkerhetsdörrar, installation av postboxar etc. Bytet till säkerhetsdörrar innebar också ett låsbyte och ett nytt cylindersystem i hela föreningen, även i dörrarna till föreningens allmänna utrymmen. Arbetet hade påbörjats innan förra årets årsstämma.

Projektet rörande tvättstugor och förädling av de stora ytor som idag används och eventuell komprimering ligger fortfarande framåt i tiden. Styrelsen har dock under året påbörjat utbyte av trasiga och undermåliga maskiner till nya moderna maskiner. Dessutom har det anpassats och utökats tvättider för att lätta på belastningen.

Styrelsen har beslutat om att byta teknisk förvaltare från och med hösten 2021. Vi är tacksamma för det kvalitativa samarbetet vi har haft under de senare åren och alla fina resultat som därmed har nåtts för att förverkliga vår vision för föreningen. Fram tills dess att samarbetet avslutas ska ett projekt att renovera källargångar och klä in förråd inledas. Till detta hör att en del av de rör som frilagts i tidigare processer ska isoleras.

### **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter 129 lägenheter med bostadsrätt och hade vid årets början 169 medlemmar, under året skedde 15 (23) 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**

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

Föreningen har 7 beviljade andrahandsuthyrningar. All andrahandsuthyrning skall beviljas av styrelsen. Styrelsen har en generös syn på andrahandsuthyrningar. Under förutsättning att uthyrningen sköts utan anmärkningar skall ingen medlem vara tvungen att sälja lägenheten pga avslag på uthyrningen. Styrelsen tror att både enskilda medlemmar och föreningen tjänar på detta.

JL SN  
ME TR  
D Sm MF

## 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 det lån som föreningen tog hos Handelsbanken förra året samt genom egna medel.

Inga avgiftshöjningar har skett under året eller planerats för pågående 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 2020 har detta drabbat föreningen med ca 38 tkr i minskade intäkter. Finns även beslut om ytterligare rabatter för första halvåret 2021.

## Flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017	2016
Balansomättning	tkr	32 497	31 094	17 005	15 549	16 249
Nettoomsättning	tkr	6 347	6 389	6 416	6 396	6 341
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 449	2 025	2 316	-1 346	994
Soliditet	%	34	31	45	34	41
Årsavgift	kr/kvm	622	622	622	623	615
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr/kvm	2 320	2 320	930	939	949

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	331 540	1 994 000	5 286 333	2 025 473	9 637 346
Avsättning till fond	-	997 000	-997 000	-	-
Ianspråktagande av fond	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	2 025 473	-2 025 473	-
Årets resultat	-	-	-	1 448 559	1 448 559
<b>Vid årets slut</b>	<b>331 540</b>	<b>2 991 000</b>	<b>6 314 806</b>	<b>1 448 559</b>	<b>11 085 905</b>

## Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	7 311 806 kr
Årets resultat	1 448 559 kr
Avsättning till fond till framtida underhåll enligt stadgarna	<u>-997 000 kr</u>
Summa överskott till stämmans förfogande	7 763 365 kr

## Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	7 763 365 kr
-------------------------	--------------



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 - 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 - 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 346 560	6 389 261
Övriga intäkter		<u>0</u>	<u>300</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 346 560</b>	<b>6 389 561</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-3 037 615	-2 795 547
Övriga rörelsekostnader	4	-750 996	-765 893
Personalkostnader	5	-166 739	-136 773
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-800 988</u>	<u>-578 045</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 756 338</b>	<b>-4 276 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 590 222</b>	<b>2 113 302</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		200	12 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-141 863</u>	<u>-100 701</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 663</b>	<b>-87 830</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 448 559</b>	<b>2 025 473</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 448 559</b>	<b>2 025 473</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 448 559</b>	<b>2 025 473</b>

**Tillägg till resultaträkningen**

Årets resultat enligt ovan	1 448 559	2 025 473
Avsättning till fond för framtida underhåll	-997 000	-997 000
Ianspråktagande från fond för framtida underhåll	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat efter poster till/från yttre fond</b>	<b>451 559</b>	<b>1 028 473</b>

JL SN  
TR  
MF

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	17 950 262	8 089 949
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	9 270 432	10 609 979
Inventarier, verktyg och installationer	9	<u>0</u>	<u>12 747</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		27 220 694	18 712 675
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 220 694	18 712 675
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		48 218	15 668
Övriga kortfristiga fordringar		27 366	27 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>160 182</u>	<u>154 900</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		235 767	197 936
<b>Kassa och bank</b>		<u>5 040 523</u>	<u>12 183 336</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		5 040 523	12 183 336
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 276 289	12 381 272
<b>Summa tillgångar</b>		32 496 983	31 093 946

SN JL  
TR ME TR  
Smo MF

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		331 540	331 540
Fond för yttre underhåll		<u>2 991 000</u>	<u>1 994 000</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		3 322 540	2 325 540
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 314 805	5 286 333
Årets resultat		<u>1 448 559</u>	<u>2 025 473</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		7 763 365	7 311 805
<b>Summa eget kapital</b>		11 085 905	9 637 345
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>18 098 797</u>	<u>17 589 797</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		18 098 797	17 589 797
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	91 000	600 000
Leverantörsskulder		2 374 512	2 323 118
Skatteskulder		14 732	10 765
Övriga skulder		57 073	54 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>774 965</u>	<u>878 214</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		3 312 281	3 866 804
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		32 496 983	31 093 946

*Handwritten initials:*  
 JL SN  
 TR  
 ME  
 SM MF



## 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 877 256	4 877 256
Hyror lokaler	292 766	328 635
Hyror garage & p-platser	251 940	250 290
Bränsleavgifter	924 148	930 329
Övriga	450	2 751
	<u>6 346 560</u>	<u>6 389 261</u>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, halkbekämpning	554 880	587 079
Reparationer	231 632	171 222
Periodiskt underhåll	209 782	0
Taxebundna kostnader (el, vatten, värme, sophämtning)	1 661 805	1 673 844
Försäkring	72 284	58 883
Kabel-TV	85 448	84 228
Kommunal avgift och fastighetsskatt	215 471	208 763
Övriga kostnader	6 314	11 529
	<u>3 037 615</u>	<u>2 795 547</u>

**Not 4 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Telefon, datakommunikation, kreditupplysning och porto	19 743	22 966
Kontorsmaterial & förbrukningsinventarier	15 371	22 775
Föreningskostnader	715	16 281
Revision och ekonomisk förvaltning	248 478	239 005
Teknisk förvaltning	375 000	375 000
Konsultarvoden	79 639	52 334
Konsultarvoden styrelse	0	25 115
Medlemskap Bostadsrätterna	8 350	8 190
Övriga förvaltnings och administrativa kostnader	3 700	4 227
	<u>750 996</u>	<u>765 893</u>

**Not 5 Personalkostnader**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvoden	115 453	90 980
Övriga arvoden	12 730	14 190
Sociala avgifter	38 556	31 603
	<u>166 739</u>	<u>136 773</u>

**Not 6 Av- och nedskrivning av materiellaanläggningstillgångar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avskrivningar på byggnad	781 843	558 898
Avskrivning markinventarier	6 398	6 398
Avskrivningar på maskiner och inventarier	12 747	12 749
	<u>800 988</u>	<u>578 045</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 222 282	21 222 282
Årets inköp/omklassiferingar från pågående nyanläggning	10 648 554	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>31 870 836</u>	<u>21 222 282</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 132 333	-12 567 037
Årets avskrivningar	-788 241	-565 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-13 920 574</u>	<u>-13 132 333</u>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>17 950 262</b>	<b>8 089 949</b>
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	44 575 000	44 575 000
	<u>110 113 000</u>	<u>110 113 000</u>
Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	3 113 000	3 113 000
	<u>110 113 000</u>	<u>110 113 000</u>

Handwritten notes and initials: *26*, *SN*, *MF*, *TR*, *MF*, *BR*

**Not 8 Pågående nyanläggning avseende materiella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 609 979	0
Årets inköp badrum, stammar 2019-2020	72 875	10 575 679
Årets inköp avloppsstammar i mark 2020-2021	1 503 229	0
Årets inköp omdränering 2020-2021	3 442 493	0
Årets inköp säkerhetsdörrar 2020-2021	2 498 133	0
Årets inköp trapphus 2019-2021	1 771 858	34 300
Årets inköp tvättstugor 2020-2021	20 420	0
Omklassificeringar från pågående nyanläggning till byggnad	-10 648 554	0
Utgående anskaffningsvärden	9 270 432	10 609 979

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	135 623	135 623
Utgående anskaffningsvärden	135 623	135 623
Ingående ackumulerade avskrivningar	-122 876	-110 127
Årets avskrivningar	-12 747	-12 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 623	-122 876
Utgående restvärde	0	12 747

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränta	Ränta bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	0,622%	omlagt	8 189 797	0	0
Stadshypotek	0,900%	2024-12-01	10 000 000	0	10 000 000
Stadshypotek	0,440%	2021-12-01	0	0	8 189 797
<b>Summa övrig skuld kreditinstitut totalt</b>			18 189 797	0	18 189 797
Avgår kortfristig del - nästa års planerade amortering			-600 000	-	-91 000
<b>Summa övriga skulder kreditinstitut (långfristiga)</b>			17 589 797	0	18 098 797

**Ställda säkerheter**


	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	18 190 000	18 190 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	18 190 000	18 190 000



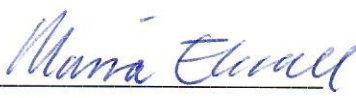
**Underskrifter**

Göteborg den 3 / 6 -2021

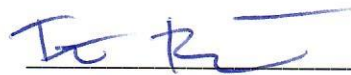
  
\_\_\_\_\_  
Sandra Nogueira

  
\_\_\_\_\_  
Jonathan Landahl

  
\_\_\_\_\_  
Mie Flood


  
\_\_\_\_\_  
Maria Ekvall

  
\_\_\_\_\_  
Tove Lind

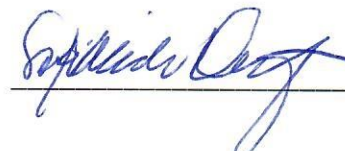
  
\_\_\_\_\_  
Tina Reichenberg

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 3 / 6 -2021

  
\_\_\_\_\_  
KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

  
\_\_\_\_\_  
Sofie Wide Olofsson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Store Lyckor för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 utvärderar, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 besluten 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Store Lyckor för år 2020 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 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. 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 förtlöpa 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 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.

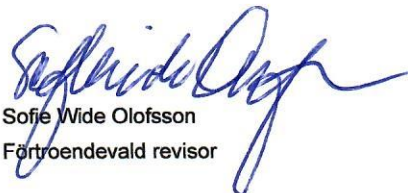
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 2021-06-07

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Sofie Wide Olofsson  
Förtroendevald revisor