

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern SBCs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2057.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Carl Anders Ljungholm	Ordförande
Salme Helene Hallberg	Ledamot
Olov Harry Sjödin	Ledamot
Karin Elisabet Strand	Ledamot
Ulf Ingvar Ullén	Ledamot

Ingalill Margareta Sofia Seman	Suppleant
Bo Anders Sylwan	Suppleant
Jan Carl Fredrik Wiklund Bystedt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Anders Ljungholm, Ingalill Margareta Sofia Seman, Bo Anders Sylwan, Ulf Ingvar Ullén och Jan Carl Fredrik Wiklund Bystedt.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden, varav 2 på distans via Teams.

Revisor

Marcus Petersson

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Berit Hedlund

Sammanställande

Jonas Lund

Rickard Zetterberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. 24 medlemmar varav 20 röstberättigade deltog i det fysiska mötet. 15 medlemmar hade lämnat in röstsedlar i förväg.

Extra föreningsstämma med anledning av stadgeändring hölls 2022-03-31. 4 röstberättigade medlemmar deltog. 36 medlemmar hade lämnat in röstsedlar i förväg.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 389:1	1997	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring (Folksam).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker med värmepumpar för frånluftsåtervinning och bergvärme, samt elpanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1997.

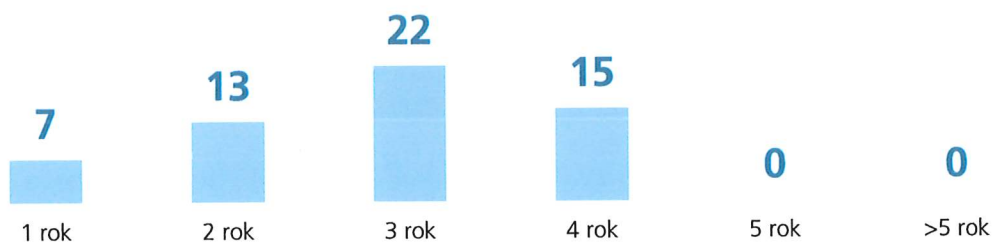
Byggnadernas bostadsyta är enligt taxeringsbeskedet 4 185 m².

Tomtytan är 9 483 m² varav ca hälften är naturmarksområde belagt med byggnadsförbud.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Mangelrum

Cykelrum

Kommentar

i nr 9

i nr 11

i varje hus

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ett 500 liters expansionskärl havererade i april och ersattes. Samtidigt byttes några säkerhetsventiler. Efter sommaren byttes en värmeväxlare ut mot en större. Backventiler på de äldre pumparna byttes också.	2022
Belysningen i 11 ans hiss byttes till LED med ljusrelä. Övriga hissar har LED-ljus sedan tidigare.	2022
I grovsoprummet har avbärarlistor på väggarna samt tröskeln bytts ut.	2022
Tvättning och målning av tak även på sophusen	2022
Målning av linjer på bilplatserna. Avbärarräcken till platser med laddstolpar har bytts ut	2022
Fönsterjustering i trapphus och hos medlemmar	2022
En modernare koddosa har monterats utanför en av portarna	2022
Planerat underhåll	År
Målning av sophus	2023
Målning av väggar i grovsoprum	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlunds Fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning (jan-mars)	Nacka Trädgård & Park Service
Snöröjning (nov-dec)	Förvaltningsservice AB
Trädgårdsskötsel	Nacka Trädgård & Park Service
Hissar	Nacka Hisservice
Elleverans	Mälarenergi och Nacka Energi
Låssystem	Nacka Lås & Larm
Städning	DI-Mas AB
Bredband och TV	Telia

Övrig information

Radonmätning utfördes under dec 2021-feb 2022. Ingen anmärkning.

OVK utfördes okt 2022. Godkänd.

Stampspolning utfördes 2019.

Energideklaration utfördes 2018. Ny deklaration kommer att göras 2028.

Skyddsrummet har förberetts för att användas vid "skarpt läge".

Städning inomhus vår och höst har utförts av vår entreprenör DI-Mas.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "KS" and a circled "e".

Föreningens ekonomi

De under 2019 installerade värmepumparna som tar energin från 6 borrhål har väsentligt sänkt elkostnaden. Husen och varmvattnet värms nu på mest effektiva/miljömässiga sätt. Den el vi abonnerar på kommer från vattenkraft. Åtgärder i undercentralen genomfördes för 69 894 kr.

Takmålning utfördes för 265 744 kr.

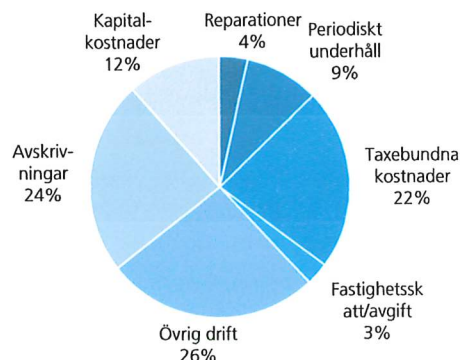
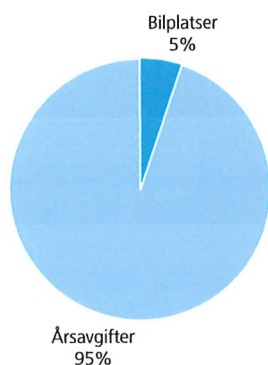
Laddboxar installerades för netto 113 094 kr. Laddboxar skrivs av på 8 år och ledningsdragnings på 25 år.

Arvode för skötsel av föreningens hemsida och Lyckokbladet betalades ut med 20 939 kr inkl skatt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 965 194	1 579 093
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 169 221	3 137 821
Finansiella intäkter	10 971	3 104
Ökning av kortfristiga skulder	257 624	0
	3 437 816	3 140 925
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 983 441	1 555 882
Finansiella kostnader	356 914	405 213
Ökning av materiella anläggningstillgångar	113 094	88 047
Ökning av kortfristiga fordringar	122 768	1 428
Minskning av långfristiga skulder	688 000	688 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 255
	3 264 217	2 754 825
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 138 794	1 965 194
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	173 600	386 101

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften 2022 är för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

um H XS e

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

6 st laddplatser för billaddning installerades i nov 2021. Ytterligare 8 laddplatser installerades i nov 2022.

För båda installationerna erhöll vi statsbidrag med 50% av kostnaden. Från och med februari 2023 laddar 7 bilar.

Vårstädning med efterföljande fika för medlemmarna 23 april.

Höststädning 15 okt. Utomhusaktiviteter ställdes in pga regn, men medlemmarna bjöds på smörgåstårta i föreningslokalen

Luciakaffe 10 dec. Brf Lyckoklövern firade 25 år med jubileumstårta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	715	746	812
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 070	8 234	8 398	8 558
Elkostnad/m ² bostadsrättsyta	87	88	79	135
Vattenkostnad/m ² bostadsrättsyta	52	47	38	48
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta	85	97	113	123
Soliditet (%)	43	42	41	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	100	448	561	323
Nettoomsättning (tkr)	3 169	3 138	3 262	3 547

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 185 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 013 948	0	0	18 013 948
Fond för yttre underhåll	4 083 552	324 000	0	3 759 552
S:a bundet eget kapital	22 097 500	324 000	0	21 773 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 339 593	-324 000	447 987	3 215 606
Årets resultat	99 708	99 708	-447 987	447 987
S:a fritt eget kapital	3 439 302	-224 292	0	3 663 593
S:a eget kapital	25 536 802	99 708	0	25 437 093

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "um", "KS", and a checkmark.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	99 708
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 663 594
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-324 000</u>
summa balanserat resultat	3 439 302

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>3 439 302</u>
----------------------------------	-------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

uu H Co
KS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 169 221	3 137 821
Summa rörelseintäkter		3 169 221	3 137 821
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 810 068	-1 399 405
Övriga externa kostnader	Not 4	-152 433	-135 539
Personalkostnader	Not 5	-20 939	-20 939
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-740 129	-731 843
Summa rörelsekostnader		-2 723 570	-2 287 725
RÖRELSERESULTAT		445 651	850 096
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 971	3 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 914	-405 213
Summa finansiella poster		-345 943	-402 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99 708	447 987
ÅRETS RESULTAT		99 708	447 987

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	57 568 838	58 195 873
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 568 838	58 195 873
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 572 338	58 199 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 598	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	839 697	675 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	113 094	0
Summa kortfristiga fordringar		963 388	675 683
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 306 601	1 297 938
Summa kassa och bank		1 306 601	1 297 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 269 989	1 973 622
SUMMA TILLGÅNGAR		59 842 328	60 172 995

um JH XS / 0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 013 948	18 013 948
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 083 552	3 759 552
Summa bundet eget kapital		22 097 500	21 773 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 339 593	3 215 606
Årets resultat		99 708	447 987
Summa fritt eget kapital		3 439 302	3 663 593
SUMMA EGET KAPITAL		25 536 802	25 437 093
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 657 896	26 695 690
Summa långfristiga skulder		22 657 896	26 695 690
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 113 775	7 763 981
Leverantörsskulder		252 725	15 315
Skatteskulder		6 716	5 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	274 414	255 450
Summa kortfristiga skulder		11 647 630	8 040 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 842 328	60 172 995

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Värmepump	20 år	20 år
Bergvärmeanläggning	50 år	50 år
Laddstolpar	8-25 år	8-25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	2 991 604	2 993 413
Hyror parkering	159 925	135 850
Hyror förråd	4 200	3 750
Överlåtelse/pantsättning	13 042	0
Avgift andrahandsuthyrning	403	4 760
Öresutjämning	48	48
	3 169 221	3 137 821

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 560	71 356
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 618
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	42 471	42 858
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 985	28 925
	Snöröjning/sandning	72 350	36 062
	Städning entreprenad	59 767	55 091
	Städning enligt beställning	19 956	18 625
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 500	0
	Hissbesiktning	25 606	23 678
	Myndighetstillsyn	0	4 720
	Gård	3 125	1 655
	Förbrukningsmateriel	17 066	5 183
		364 386	290 772
	Reparationer		
	Soppantering/återvinning	2 826	0
	Lås	17 581	2 660
	Värmeanläggning/undercentral	69 894	0
	Ventilation	0	24 150
	Elinstallationer	2 464	0
	Hiss	15 859	47 026
		108 624	73 836
	Periodiskt underhåll		
	Tak	265 744	0
	Garage/parkering	18 750	0
		284 494	0
	Taxebundna kostnader		
	El	364 109	368 890
	Vatten	217 196	195 936
	Sophämtning/renhållning	85 884	95 100
	Grovsopor	25 079	22 043
		692 268	681 969
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 288	69 428
	Bredband	199 928	200 237
		274 216	269 665
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 081	83 163
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 810 068	1 399 405
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 696	1 496
	Revisionsarvode extern revisor	30 343	32 340
	Föreningskostnader	7 033	0
	Styrelseomkostnader	1 758	6 182
	Fritids- och trivselkostnader	2 516	4 005
	Förvaltningsarvode	83 468	81 684
	Administration	19 239	3 542
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	6 290
		152 433	135 539

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 000	19 000
	Sociala kostnader	1 939	1 939
		20 939	20 939
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	674 000	674 000
	Förbättringar	66 129	57 843
		740 129	731 843
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 777 468	66 689 421
	Nyanskaffningar	113 094	88 047
	Utgående anskaffningsvärde	66 890 562	66 777 468
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 581 594	-7 849 751
	Årets avskrivningar enligt plan	-740 129	-731 843
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 321 724	-8 581 594
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 568 838	58 195 873
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	30 000 000
		108 000 000	78 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	78 000 000
		108 000 000	78 000 000

Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 644	28 644
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 644	28 644
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 644	-28 644
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 644	-28 644
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	7 504	8 428
	Klientmedel hos SBC	754 908	667 255
	Räntekonto hos SBC	77 285	0
		839 697	675 683
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna intäkter	113 094	0
		113 094	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 759 552	3 525 552
	Reservering enligt stadgar	324 000	234 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 083 552	3 759 552

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number 95 and various scribbles.

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,860 %	7 349 901	7 469 901	2025-08-15
SBAB	0,450 %	3 589 794	3 669 794	2023-07-17
SBAB	2,820 %	7 075 981	7 235 981	2023-08-15
SBAB	0,760 %	5 040 000	5 160 000	2024-12-11
SBAB	2,290 %	4 934 574	5 022 574	2024-03-18
SBAB	0,610 %	5 781 421	5 901 421	2024-03-13
Summa skulder till kreditinstitut		33 771 671	34 459 671	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 113 775	-7 763 981	
		22 657 896	26 695 690	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 331 671 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	81 000 000	81 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	6 131	8 779
Avgifter och hyror	268 283	246 671
	274 414	255 450

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av fristående sophus är inplanerad under 2023.

Styrelsens underskrifter

Nacka den 14 / 4 2023


Carl Anders Ljungholm
Ordförande



Salme Helene Hallberg
Ledamot


Olov Harry Sjödin
Ledamot


Karin Elisabet Strand
Ledamot


Ulf Ingvar Ullén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4- 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Marcus Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern, org.nr 716406-3799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckoklövern 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.



Stockholm den 17 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcus Petersson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor