

# Årsredovisning

BRF Mullbärsträdet i  
Örebro  
Org nr: 769621-3300

2018-01-01 – 2018-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Mullbärstrådet i Örebro får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har tilländamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Örebro Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-09.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 028 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 796 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullbärstrådet 6, med adress Lövstagatan 21 A-F i Örebro Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter samt 13 lokaler/förråd som hyrs ut. I övrigt finns två tvättstugor, torkrum och cykelrum. Byggnaden uppfördes 1944.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning:

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	10	19	11				40

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
8	20	0	26

Tomtarea 3 669 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 794 m<sup>2</sup>

Varav hyresrätter 432 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 419 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 32 359 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 359 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

### Verksamhet

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
E.on	Fjärrvärme och elnätsavgift
Svensk naturenergi	El från vindkraft
Örebro kommun	Vatten och avfall
Sita	Avfall
Telenor	TV/Bredband

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster	2018	Färdigställt 2018

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisa Dahlberg	Ordförande	2019
Lilia Berglund	Ledamot	2019
Angelika Råbom	Ledamot	2019
Anton Libeck	Ledamot	2019
Sara Nygren	Ledamot	2019
Jesper Eriksson	Suppleant	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Åsa Axell	Revisor	BoRevision

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har arbetet med fönsterbyten färdigställts. Den totala kostnaden för fönsterbytet uppgår till 3 890 tkr, föreningen har tagit ett nytt lån för fönsterbytet på 3 000tkr.

En hyresrätt har sålts och upplåtits till bostadsrätt, köpeskillingen uppgår till 875 tkr.

Under 2018 har styrelsen tagit beslut om att övergå till redovisning enligt K3 regelverket, vilket också skett i och med detta bokslut. Förändringen innebär att den stora fönsterrenoveringen som utförts betraktas som en investering och skrivs av under 40 år, i stället för att belasta årets resultat. Betalning av åtgärderna belastar däremot föreningens likviditet. *ax*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.). En hyresrätt har upplåtits till bostadsrätt.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 10% för bostadsrätter. Bostadshyrorna höjdes 1,25 % fr o m 2018-04-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften för bostadsrätter med 2% från och med 2019-01-01 och höja hyran för hyresrätterna med 2% från 2019-04-01.

Vi har köpt en ny tvättmaskin, genomfört vårstädning och höststädning. Föreningen har också bytt fönster och balkongdörrar i husets alla lägenheter. Samt bytt ut alla källarfönster och vindfönster på husets kortsidor.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 475	2 244	2 228	2 233	287
Resultat exklusive avskrivningar	796	663	574	551	503
Resultat efter finansiella poster	-232	182	94	71	23
Soliditet %	52	53	53	53	49
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	733	662	662	662	663
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 458	8 611	8 704	8 797	9 622

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** i resultatet är avskrivningarna inräknade. Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *max*

## Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	27 168 750	495 000	1 357 250	-1 356 905	182 327
Disposition enl. årsstämmobeslut				182 327	-182 327
Reservering underhållsfond			200 000	-200 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	525 000	350 000			
Årets resultat					-232 400
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 693 750</b>	<b>845 000</b>	<b>1 557 250</b>	<b>-1 374 578</b>	<b>-232 400</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 174 578
Årets resultat	-232 400
Årets fondavsättning	-200 000
<b>Summa</b>	<b>-1 606 978</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-1 606 978**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *dea*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 475 104	2 233 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 819	9 787
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 507 923</b>	<b>2 243 728</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-976 990	-911 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-362 133	-281 561
Personalkostnader	Not 6	-94 622	-94 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 027 922	-480 190
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 461 667</b>	<b>-1 768 048</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-46 256</b>	<b>475 680</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 199	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 876	-293 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-278 656</b>	<b>-293 353</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-232 400</b>	<b>182 327</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-232 400</b>	<b>182 327</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	52 343 170	49 481 093
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 343 170</b>	<b>49 481 093</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 343 170</b>	<b>49 481 093</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 129	0
Övriga fordringar		795	13 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	104 373	47 001
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>130 297</b>	<b>60 702</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	2 816 568	2 419 291
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 816 568</b>	<b>2 419 291</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 946 865</b>	<b>2 479 993</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 290 035</b>	<b>51 961 087</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 538 750	27 663 750
Fond för yttre underhåll		1 557 250	1 357 250
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 096 000</b>	<b>29 021 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 374 578	-1 356 905
Årets resultat		-232 400	182 327
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 606 978</b>	<b>-1 174 578</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 489 022</b>	<b>27 846 422</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	26 142 215	23 428 332
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 142 215</b>	<b>23 428 332</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	286 117	286 117
Leverantörsskulder		125 319	55 011
Skatteskulder		3 008	6 924
Övriga skulder	Not 11	49 184	47 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 170	290 477
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>658 798</b>	<b>686 332</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 290 035</b>	<b>51 961 087</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Brf Mullbärsträdet i Örebro, årsredovisningen har för första gången upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men från och med 2018 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

För byggnaden tillämpas komponentavskrivning. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserat på ursprungligt anskaffningsvärde: Byggnad: 2,43%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. *lme*

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 672 908	1 509 612
Hyror, bostäder	524 946	532 164
Hyror, lokaler	190 286	97 501
Hyror, p-platser	61 036	53 170
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-21 454	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-774	-8 931
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 964	-1 145
Kabel-tv-avgifter	51 120	51 570
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 475 104</b>	<b>2 233 941</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	12 279	7 616
Fakturerade kostnader	540	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	11
Övriga rörelseintäkter	20 000	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 819</b>	<b>9 787</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-18 750
Reparationer	-106 414	-107 294
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 766	-66 710
Försäkringspremier	-46 883	-46 449
Kabel- och digital-TV	-86 822	-80 542
Snö- och halkbekämpning	-38 864	-17 082
Drift och förbrukning, övrigt	-4 128	-8 906
Förbrukningsinventarier	-11 226	-27 725
Vatten	-53 939	-51 249
Fastighetsel	-80 705	-53 925
Uppvärmning	-407 953	-358 502
Sophantering och återvinning	-72 290	-74 541
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-976 990</b>	<b>-911 675</b>

*Max*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-238 292	-219 916
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-10 563
Övriga förvaltningskostnader	-12 602	-29 640
Kreditupplysningar	0	-3 144
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 856	-9 632
Medlems- och föreningsavgifter	-1 245	-1 244
Konsultarvoden	-58 883	0
Bankkostnader	-3 305	-3 922
Advokat och rättegångskostnader	0	-3 500
Övriga externa kostnader	-19 950	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-362 133</b>	<b>-281 561</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-63 000	-62 250
Sammanträdesarvoden	-9 000	-9 750
Sociala kostnader	-22 622	-22 622
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-94 622</b>	<b>-94 622</b>

Aax

**Not 7 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	38 415 203	38 415 203
Mark	12 560 400	12 560 400
<b>Summa anskaffningsvärden vid årets början</b>	<b>50 975 603</b>	<b>50 975 603</b>
 <b>Årets anskaffningar</b>		
Fönster	3 890 000	0
<b>Summa anskaffningar</b>	<b>3 890 000</b>	<b>0</b>
 <b>Årets utrangeringar</b>		
Utrangering fönster	-60 564	0
<b>Summa utrangeringar</b>	<b>-60 564</b>	<b>0</b>
 <b>Summa anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>54 805 039</b>	<b>50 975 603</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 494 510	-1 014 319
	<b>-1 494 510</b>	<b>-1 014 319</b>
 <b>Årets utrangeringar</b>		
Fönster	60 564	0
<b>Summa årets utrangeringar</b>	<b>60 564</b>	<b>0</b>
 <b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar byggnader	-1 027 922	-480 190
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 461 868</b>	<b>-1 494 509</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
Varav	<b>52 343 171</b>	<b>49 481 094</b>
 <b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>32 359 000</b>	<b>32 359 000</b>
varav byggnader	22 159 000	22 159 000
varav mark	10 200 000	10 200 000 <i>huc</i>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 803	47 001
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 570	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>104 373</b>	<b>47 001</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	0	788 564
Transaktionskonto	2 816 568	1 630 727
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 816 568</b>	<b>2 419 291</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	26 428 332	23 714 449
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-286 117	-286 117
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>26 142 215</b>	<b>23 428 332</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-03-01	9 495 852,00	0,00	88 564,00	9 407 288,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2021-03-01	7 148 298,00	0,00	61 553,00	7 086 745,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-03-01	7 070 299,00	0,00	136 000,00	6 934 299,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2023-12-01	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>23 714 449,00</b>	<b>3 000 000,00</b>	<b>286 117,00</b>	<b>26 428 332,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 286 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Om fem år beräknas skulden uppgå till 24 998 tkr.

**Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	26 800 000	26 800 000

**Not 11 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	1 200	1 200
Skuld sociala avgifter och skatter	44 342	44 218
Avräkning hyror och avgifter	3 642	1 362
Clearing	0	1 023
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>49 184</b>	<b>47 803</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

OVK-kontroll skall genomföras samt reparera putsskador efter fönsterbytet, göra en genomgång av alla element i lägenheterna för att undersöka status på "luftningsnipplarna" och reparera asfalt. *max*

## Styrelsens underskrifter

Örebro 190424

Ort och datum

Lisa Dahlberg

Lisa Dahlberg

Sara Nygren

Sara Nygren

ANTON LIBECK

Anton Libeck

L. Berglund

Lilia Berglund

Angelika Råbom

Angelika Råbom

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-25

Åsa Axell

Åsa Axell

Bo Revision AB

Revisor



---

# BRF Mullbärsträdet i Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Mullbärsträdet i Örebro i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mullbärstrådet, org.nr. 769621-3300

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullbärstrådet för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta..

#### Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mullbärstrådet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 verksamhets art, 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 25 april 2019

.....  
Åsa Axell

BoRevision AB