

Årsredovisning

BRF Mjölner 15

769601-0409

Styrelsen för BRF Mjölner 15 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamhet

Föreningen innehar fastigheten Mjölner 15 i Huddinge kommun. Alla föreningens 35 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen består av 41 medlemmar. Under räkenskapsåret har 7 överlåtelser skett. Bostadsrättsföreningen är en äkta förening.

Årsavgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2019.

Fastighetsunderhåll

Under året har utbyte till LED-lampor skett.
Stampspolning och markarbeten runt brunnar har genomförts.
I övrigt har löpande underhåll genomförts.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.
Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Charlotta Erlandsson	ledamot
Felix Gradin	ledamot
Pia Herrström	ledamot
Ulrika Roseen	ledamot
Gunilla Wester	ledamot
Annita Verpers	suppleant
Charlotte Högberg	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Johan Berglund

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 948	1 923	1 963	1 959
Resultat efter finansiella poster	-39	26	73	120
Soliditet %	44	44	42	42

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 021 000	640 000	1 767 239	26 179	8 454 418
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			26 179	-26 179	0
Förändring av yttre fond		50 000	-50 000		0
Årets resultat				-39 254	-39 254
Belopp vid årets utgång	6 021 000	690 000	1 743 418	-39 254	8 415 164

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Fond för verkligt värde	1 743 419
Balanserat resultat	-39 254
<i>Summa</i>	<i>1 704 165</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	50 000
Balanseras i ny räkning	1 654 165
<i>Summa</i>	<i>1 704 165</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter		1 817 441	1 713 369
Övriga avgifter		130 186	209 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 947 627	1 922 577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 335 777	-1 217 662
Arvoden	3	-38 673	-38 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-430 000	-484 360
Summa rörelsekostnader		-1 804 450	-1 740 976
Rörelseresultat		143 177	181 601
Finansiella poster			
Räntekostnader		-182 431	-155 422
Summa finansiella poster		-182 431	-155 422
Resultat efter finansiella poster		-39 254	26 179
Resultat före skatt		-39 254	26 179
Årets resultat		-39 254	26 179

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	17 858 000	18 288 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 858 000</i>	<i>18 288 000</i>
Summa anläggningstillgångar		17 858 000	18 288 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 287	11 137
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>11 287</i>	<i>11 602</i>
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		1 099 647	1 127 374
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 099 647</i>	<i>1 127 374</i>
Summa omsättningstillgångar		1 110 934	1 138 976
SUMMA TILLGÅNGAR		18 968 934	19 426 976

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	6 021 000	6 021 000
Fond för yttre underhåll	690 000	640 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 711 000</i>	<i>6 661 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 743 419	1 767 240
Årets resultat	-39 254	26 179
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 704 165</i>	<i>1 793 419</i>
Summa eget kapital	8 415 165	8 454 419
Långfristiga skulder 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 128 000	10 628 000
Summa långfristiga skulder	10 128 000	10 628 000
Kortfristiga skulder 7		
Förskott på avgifter/hyror	102 179	87 540
Leverantörsskulder	156 816	110 831
Aktuella skatteskulder	92 820	90 405
Övriga skulder	21 149	19 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 805	36 536
Summa kortfristiga skulder	425 769	344 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 968 934	19 426 976

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Belysning	159 672	156 392
	Värme	303 969	322 257
	Vatten och avlopp	61 303	60 342
	Renhållning och städning	54 926	51 062
	Fastighetservice	139 711	35 375
	Reparationer och underhåll	354 049	365 342
	Hissar	30 410	44 782
	Fastighetsavgift/skatt	48 342	41 313
	Försäkringar	22 571	20 266
	TV/Bredband	41 922	42 247
	Övriga kostnader	5 542	5 100
	Revisionsarvode	30 275	16 000
	Redovisningstjänster tidigare	–	6 038
	Redovisningstjänster	61 912	42 885
	Styrelsekostnader	7 422	8 261
	Övriga konsultkostnader	13 750	–
		1 335 776	1 217 662

Not 3	Styrelsearvoden	2018	2017
	Styrelsearvoden	30 000	30 000
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>38 673</i>	<i>38 954</i>

Not 4 Avskrivningar

Byggnad, stomme	2,00procent	50 år
Byggnad övrigt	4,00 procent	25 år
Hiss	10 procent	10 år

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 603 340	21 603 340
	Utgående anskaffningsvärden	21 603 340	21 603 340
	Ingående avskrivningar	-9 315 340	-8 830 980
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-430 000	-484 360
	Utgående avskrivningar	-9 745 340	-9 315 340
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 000 000	6 000 000
	Utgående nedskrivningar	6 000 000	6 000 000
	Redovisat värde	17 858 000	18 288 000
	Taxeringsvärden	26 200 000	26 200 000

Boytan utgör 1952kvm. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår är 1997.

Not 6 Likviditetsanalys

	2018	2017
Pengar in		
Avgifter	1 947 627	1922577
Pengar ut		
Driftskostnader	-1 335 777	-1217662
Arvoden	-38 673	-38954
Räntor	-182 431	-155422
Amorteringar	-500 000	-400000
Likviditetsförändring	-109 254	110539
.		
Bakmedel behållning	1 099 647	1127374

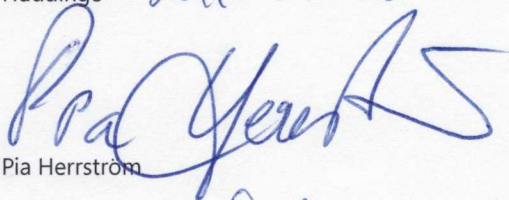
Not 7	Upptagna lån	2018-12-31	2017-12-31
	Swedbank, ränta 1,63%. Villkorsändringsdag 21-01-25	-4 753 000	-5 153 000
	Swedbank, ränta 1,95%. Villkorsändringsdag 22-10-25	-3 375 000	-3 475 000
	Swedbank, ränta 1,72%. Villkorsändringsdag 20-11-25	-2 000 000	-2 000 000
		-10 128 000	-10 628 000

Av lånen förfaller 500 000kr inom ett år.

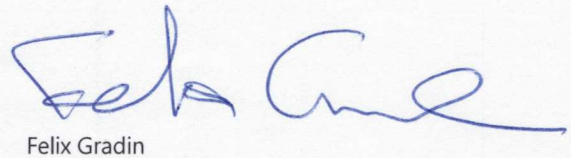
Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar, Swedbank	21 680 000	21 680 000
	Summa ställda säkerheter	21 680 000	21 680 000

UNDERSKRIFTER

Huddinge 2019-04-08



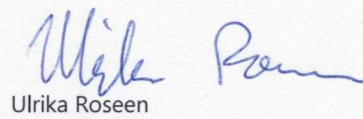
Pia Herrström



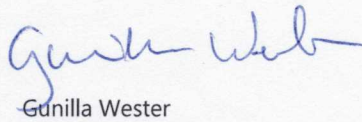
Felix Gradin



Charlotta Erlandsson



Ulrika Roseen



Gunilla Wester

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 2019



Johan Berglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mjölner 15, org.nr 769601-0409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen 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.

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 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina (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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mjölner 15 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Täby den 2 maj 2019

Johan Berglund

Auktoriserad revisor