

Bostadsrättsföreningen Mjölner

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Mjölner
716438-4146
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mjölner, 716438-4146, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ulf Eriksson	Ordförande	2020
Ewa Leinmark	Ledamot	2021
Inger Gullström	Ledamot	2021
Ulrika Hannrup	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Anders Hansson	Suppleant	2021
Britt-Marie Jonasson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Mazars SET	Auktoriserad revisor
------------	----------------------

Revisorssuppleanter

Mazars SET	Revisorssuppleant
------------	-------------------

Valberedning

Lennart Jonasson	Sammanställande
Anders Linde	

Firmateckning

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

!

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Mjölner 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 65 lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1992 och 1993. Fastighetens adresser är Styrbjörn Starkes gata 2-132.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt med tillhörande kallgarage, samt 22 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
12	25	28

Total tomtarea:	22 729 kvm
Total bostadsarea:	5 801,5 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Switch Nordic Green	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
OVK Service Syd	Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 841 kr och planerat underhåll för 142 025 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-08-15 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 164 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 201 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av utebelysning.

Tidigare utfört underhåll

Underhållsspolning	År
Renovering sidogavel på ett hus	2019
Byte av utvändiga armaturer	2019
Byte av förrådsdörrar	2018
Utvändig målning av fönster	2017
	2017

1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens verksamhetsberättelse

Årets händelser:

- Öresundskraft har under året besiktigat värmecentralen vilket inte visade några anmärkningar.
- På ett av husen har sidogaveln renoverats, samtidigt gjordes en inspektion av de andra husen i området och eventuella åtgärder kommer att ske under 2020.
- Styrelsen har gått genom samtliga tak och stuprännor och rensning av dessa sker under 2020.
- Brandsläckare har bytts ut i föreningens gemensamhetslokal och garage.
- Röstning avseende laddstolpar i garage har skett vilket resulterade i ett övervägande nej bland föreningens medlemmar.

Slutligen vill styrelsen tacka för gott samarbete mellan boende och de arbetande styrelsemedlemmarna.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 93 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna sänktes med 4 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2017/2018*	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	3 855	5 346	4 101	4 313
Resultat efter finansiella poster	882	690	307	71
Förändring av underhållsfond	1 022	299	315	994
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	304	985	443	-472
Soliditet %	31	29	27	26
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	545	567	584	617
Driftskostnad, kr / kvm	275	244	246	250
Ränta, kr / kvm	99	157	155	186
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	201	178	173	173
Lån, kr / kvm	5 589	5 602	5 794	6 117
Snittränta (%)	1,76	2,81	2,67	3,04

* Föreningen har förlängt sitt räkenskapsår till 2017-09-01 - 2018-12-31.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

1

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 588 001	4 739 362	534 882	690 238
Disposition enligt föreningsstämma			690 238	-690 238
Avsättning till underhållsfond		1 164 000	-1 164 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-142 025	142 025	
Årets resultat				882 451
Vid årets slut	7 588 001	5 761 337	203 145	882 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 225 120
Årets resultat före fondförändring	882 451
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 164 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	142 025
Summa över/underskott	1 085 596

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 085 596**

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

/

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 183 078	4 419 009
Övriga rörelseintäkter	3	672 025	927 399
Summa rörelseintäkter		3 855 103	5 346 408
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 778 402	-2 712 598
Övriga externa kostnader	7	-133 437	-323 181
Personalkostnader	8	-65 972	-121 430
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-444 400	-594 081
Summa rörelsekostnader		-2 422 211	-3 751 290
Rörelseresultat		1 432 892	1 595 118
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 137	7 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-553 578	-912 539
Summa finansiella poster		-550 441	-904 880
Resultat efter finansiella poster		882 451	690 238
Årets resultat		882 451	690 238

1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	43 595 460	44 016 334
Inventarier, maskiner och installationer	11	246 328	269 854
Summa materiella anläggningstillgångar		43 841 788	44 286 188
Summa anläggningstillgångar		43 841 788	44 286 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	58
Övriga fordringar		184 065	118 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	92 289	89 876
Summa kortfristiga fordringar		276 354	208 298
Kassa och bank	13	3 206 743	2 014 547
Summa omsättningstillgångar		3 483 097	2 222 845
SUMMA TILLGÅNGAR		47 324 885	46 509 033

8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 588 001	7 588 001
Underhållsfond		5 761 337	4 739 362
Summa bundet eget kapital		13 349 338	12 327 363
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		203 145	534 882
Årets resultat		882 451	690 238
Summa fritt eget kapital		1 085 596	1 225 120
Summa eget kapital		14 434 934	13 552 483
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	32 350 500	32 425 500
Summa långfristiga skulder		32 350 500	32 425 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	75 000	75 000
Leverantörsskulder		77 753	98 980
Skatteskulder		60 215	39 168
Övriga skulder		-	48 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	326 483	269 673
Summa kortfristiga skulder		539 451	531 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 324 885	46 509 033

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 432 892	1 595 118
Avskrivningar	444 400	594 081
	1 877 292	2 189 199
Erhållen ränta	3 137	7 659
Erlagd ränta	-553 578	-912 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 326 851	1 284 319
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-68 056	-54 500
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	8 401	-210 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 267 196	1 018 835
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 650 000	5 026 500
Amortering av låneskulder	-5 725 000	-6 139 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-1 112 500
Årets kassaflöde	1 192 196	-93 665
Likvida medel vid årets början	2 014 547	2 108 212
Likvida medel vid årets slut	3 206 743	2 014 547

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

1

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 159 588	4 388 400
Hyror p-platser/garage	23 490	30 609
Summa	3 183 078	4 419 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
TV och bredband	75 660	100 880
Vatten	155 836	223 644
Uppvärmning	423 557	581 613
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	1 300	700
Överlåtelseavgifter	-	4 534
Övriga intäkter	15 672	16 028
Summa	672 025	927 399

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 322
Övrigt, gemensamma utrymmen	10 553	17 688
VA & sanitet, installationer	14 525	8 666
Värme, installationer	-	18 363
EI, installationer	-	4 066
Huskropp	15 068	7 500
Markytor	-	6 631
P-platser/garage	695	1 275
Vattenskador	-	12 195
Övrigt	-	6 713
Summa	40 841	89 419

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	257 276
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	136 599
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	20 672
VA & sanitet, installationer	54 750	-
Ventilation, installationer	-	45 446
Huskropp, tak	8 669	102 256
Huskropp, fasader	78 606	-
Huskropp, fönster	-	85 000
Markytor	-	87 067
Summa	142 025	734 316

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	474 177	507 780
Teknisk förvaltning	107 225	62 646
Besiktningkostnader	29 431	9 529
Snöröjning	10 000	2 063
Serviceavtal	64 001	84 215
Förbrukningsmaterial	1 111	16 875
El	42 712	62 416
Uppvärmning	480 412	690 002
Vatten och avlopp	190 341	222 602
Avfallshantering	64 801	90 404
Försäkringar	56 773	72 561
Systematiskt brandskyddsarbete/serviceavtal skadedjur	25 698	4 252
Kabel-TV	48 854	63 519
Summa	1 595 536	1 888 863

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 982
Kontorsmaterial och trycksaker	2 665	140
Tele och post	3 791	6 788
Förvaltningskostnader	85 261	109 581
Revision	18 500	16 863
Jurist- och advokatkostnader	-	1 842
Bankkostnader	881	6 049
Övriga externa tjänster	18 593	22 514
Övriga externa kostnader	3 746	152 422
Summa	133 437	323 181

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	85 782
Övriga arvoden	1 400	13 230
Utbildning	3 556	2 125
Summa	51 456	101 137
Sociala avgifter	14 516	20 293
Summa	65 972	121 430

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Byggnader	420 874	561 166
Inventarier, maskiner och installationer	23 526	32 915
Summa	444 400	594 081

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	57 427 823	57 427 823
-Mark	4 875 000	4 875 000
Utgående anskaffningsvärden	62 302 823	62 302 823
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-18 286 489	-17 725 323
	-18 286 489	-17 725 323
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-420 874	-561 166
	-420 874	-561 166
Utgående avskrivningar	-18 707 363	-18 286 489
 Redovisat värde	43 595 460	44 016 334
 <i>Varav</i>		
Byggnader	38 720 460	39 141 334
Mark	4 875 000	4 875 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	63 427 000	63 427 000
Totalt taxeringsvärde	63 427 000	63 427 000
<i>Varav byggnader</i>	41 652 000	41 652 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	546 342	546 342
Utgående anskaffningsvärden	546 342	546 342
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-276 488	-243 573
	-276 488	-243 573
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 526	-32 915
	-23 526	-32 915
Utgående avskrivningar	-300 014	-276 488
 Redovisat värde	246 328	269 854

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	92 289	89 876
Summa	92 289	89 876

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 313 002	1 120 806
Placeringskonto SBAB	893 740	893 740
Summa	3 206 743	2 014 547

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	75 000	75 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	27 324 000	300 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 026 500	32 125 500
Summa	32 425 500	32 500 500

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	32 425 500	32 500 500
Summa	32 425 500	32 500 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	Löst	-	5 650 000	-	5 650 000	-
SBAB	1,68 %	2022-03-21	5 167 500	-	75 000	5 092 500
SBAB	1,64 %	2023-09-21	5 325 000	-	-	5 325 000
SBAB	2,04 %	2024-01-22	5 305 000	-	-	5 305 000
Stadshypotek	1,52 %	2022-09-30	6 026 500	-	-	6 026 500
SBAB	2,02 %	2025-04-07	5 026 500	-	-	5 026 500
SBAB	1,03 %	2021-03-08	-	5 650 000	-	5 650 000
Summa			32 500 500	5 650 000	5 725 000	32 425 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	50 616	-
Upplupna räntekostnader	4 850	24 758
Förutbetalda intäkter	152 687	148 979
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna driftskostnader	102 330	80 936
Summa	326 483	269 673

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	56 271 000	56 271 000
Summa ställda säkerheter	56 271 000	56 271 000

Underskrifter

Helsingborg, 2020 -03-31



Ulf Eriksson
Styrelseordförande



Ewa Leinmark

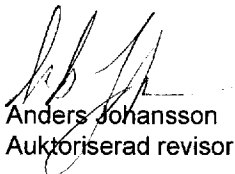


Inger Gullström



Ulrika Hannrup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -03-31,
Mazars SET



Anders Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mjölner
Org. nr 716438-4146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mjölner för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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 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 på 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 på 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 uttalanden. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Mjölner för år 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Mjölner enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Helsingborg, 2020-02-31


Anders Johansson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

