



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Mjölner på Norra Älvstranden

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2014 och 2043.
- 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 att sänkas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Juvel. Föreningens andel är 22,1 procent. Samfälligheten förvaltar markytor runt 4 bostadsrättsföreningar, kulvertar och vattenledningar, cykelgarage samt utomhushiss.

Styrelsen

Per Gunnar Svendsen Ballo	Ledamot
Kristoffer Erik Mikael Claesson	Ledamot
Lars Uno Samuel Gunnarsson	Ledamot
Josefin Landén	Ledamot
Kristina Marie Eliasson	Suppleant
Elisabeth Ivarsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Klas Björnsson

Ordinarie Extern

PWC

Valberedning

Inger Björkqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sannegården 7:8	2006-12-21	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

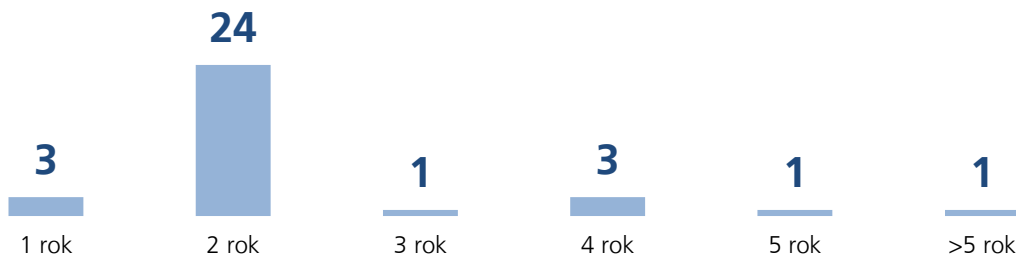
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 488 m², varav 2 488 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tvätt och oljning trall takterasser	2018
Underhållsspolning avloppsrör	2018
OVK-åtgärder	2017
Bättring sockel	2014
Tvätt och oljning trall takterasser samt montering av skydd mot duvor	2014
Dammbindning av golv i elrum	2014

Planerat underhåll	År
OVK Ventilation	2019
Dammbindning golv barnvagnsrum	2019
Dammbindning golv fläktrum/uc	2019
Översyn tegel fasader	2019
Bättring sockel	2019
Målning av golv i lägenhetsförråden	2020
Målning väggar entréer	2020
Tvätt och oljning trall takterasser	2021
OVK Ventilation	2022
Energideklaration	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	GUAB AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	KONE
Trapphus städ	Abaco Specialstäd AB
El	Din El
Kabel-TV	Canal Digital
Garageplatser	Fastighets AB Deckshuset i Göteborg
P-platser utomhus	JM
Fjärrvärme	Göteborg Energi

Föreningens ekonomi

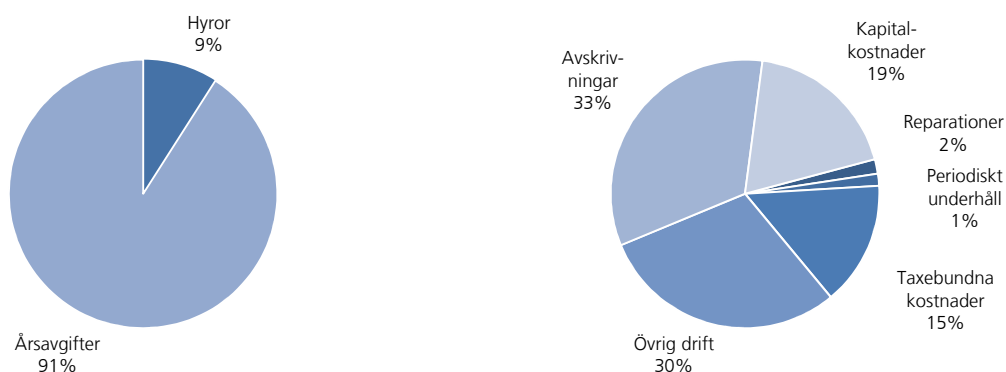
Från 2018-01-01 sänktes årsavgifterna för föreningens medlemmar med 5%, vilket motiverades av god likviditet samt lägre finansieringskostnader efter villkorsändring på ett av föreningens lån.

Styrelsen har beslutat att sänka årsavgifterna för föreningens medlemmar med ytterligare 5% med start 2019-01-01. Detta utifrån att föreningen har en fortsatt god likviditet samt att ytterligare ett av föreningens lån villkorsändrades i januari 2019 med lägre finansieringskostnader som följd. Räntan för det villkorsändrade lånet har satts till 1,35% med en bindningstid på 5 år. I samband med villkorsändringen har styrelsen beslutat att göra en extraamortering på 150 000 kr i syfte att minska föreningens långfristiga skuld.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	843 745	1 251 578
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 052 916	2 130 272
Minskning kortfristiga fordringar	6 662	0
Ökning av kortfristiga skulder	85 661	0
	2 145 239	2 130 272
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 178 765	1 066 463
Finansiella kostnader	451 671	586 194
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	250 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	45 307
Minskning av långfristiga skulder	252 376	546 180
Minskning av kortfristiga skulder	0	43 961
	1 882 812	2 538 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 106 172	843 745
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	262 427	-407 833

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att förändra parkeringsnormen från 0,7 till 0,56 parkeringsplatser per lägenhet har slutförts under året. Godkännande från Lantmäteriet gjorde att servitutavtal med JM avseende utomhusparkeringar kunde sägas upp. Utomhusparkeringarna upphörde per 2018-12-31.

Planerade underhåll enligt den fastställda underhållsplanen har utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	747	786	786	784
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 174	9 275	9 495	9 596
Elkostnad/m ² totalyta	23	19	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	104	98	102	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	23	23	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	236	239	245
Soliditet (%)	76	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-381	-316	-320	-296
Nettoomsättning (tkr)	2 042	2 123	2 127	2 132

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 488 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	73 875 000	0	0	73 875 000
Fond för yttre underhåll	1 571 390	74 640	119 610	1 377 140
S:a bundet eget kapital	75 446 390	74 640	119 610	75 252 140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 958 279	-74 640	-435 502	-1 448 137
Årets resultat	-381 027	-381 027	315 892	-315 892
S:a ansamlad förlust	-2 339 306	-455 667	-119 610	-1 764 029
S:a eget kapital	73 107 084	-381 027	0	73 488 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-381 027
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 883 639
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 640
summa balanserat resultat	-2 339 306

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-185 360
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	35 063
att i ny räkning överförs	-2 489 603

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 042 190	2 123 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 726	7 222
Summa rörelseintäkter		2 052 916	2 130 272
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-985 584	-899 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 242	-88 177
Personalkostnader	Not 6	-96 939	-78 386
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-803 507	-793 507
Summa rörelsekostnader		-1 982 272	-1 859 970
RÖRELSERESULTAT		70 644	270 302
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 671	-586 194
Summa finansiella poster		-451 671	-586 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 027	-315 892
ÅRETS RESULTAT		-381 027	-315 892

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Hysesrätter	250 000	250 000
	250 000	250 000
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	95 025 101	95 828 608
Not 8		
Summa materiella anläggningstillgångar	95 025 101	95 828 608
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	95 275 101	96 078 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	17 931	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	1 106 690	903 919
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 063	0
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	1 159 684	903 919
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3	3
Summa kassa och bank	3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 159 687	903 922
SUMMA TILLGÅNGAR	96 434 788	96 982 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 875 000	73 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 571 390	1 377 140
Summa bundet eget kapital		75 446 390	75 252 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 958 279	-1 448 137
Årets resultat		-381 027	-315 892
Summa fritt eget kapital		-2 339 306	-1 764 029
SUMMA EGET KAPITAL		73 107 084	73 488 111
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 719 132	22 824 060
Summa långfristiga skulder		13 719 132	22 824 060
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 104 928	252 376
Leverantörsskulder		170 184	109 121
Skatteskulder		1 122	2 384
Övriga skulder		12 243	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	320 095	306 478
Summa kortfristiga skulder		9 608 572	670 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 434 788	96 982 530

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Parkering	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 857 423	1 955 179
Hyror parkering	23 400	28 530
Hyror garage	161 370	139 288
Öresutjämning	-3	53
	2 042 190	2 123 050

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	6 163	0
Återbäring försäkringsbolag	4 562	7 219
Övriga intäkter	1	3
	10 726	7 222

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 480	18 108
	Fastighetsskötsel beställning	8 939	4 491
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 960	3 900
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 500	0
	Städning entreprenad	68 418	56 844
	Hissbesiktning	3 334	3 006
	Garage	178 245	174 675
	Gård	298	0
	Serviceavtal	21 452	26 810
	Förbrukningsmateriel	437	4 760
	Teleport/hissanläggning	3 992	-1 950
	Fordon	827	0
		317 882	290 644
	Reparationer		
	Lås	6 163	0
	VVS	0	9 015
	Värmeanläggning/undercentral	2 310	0
	Ventilation	11 358	0
	Elinstallationer	11 570	3 644
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 625	0
	Hiss	4 493	0
		41 519	12 659
	Periodiskt underhåll		
	VVS	35 063	0
	Ventilation	0	65 750
		35 063	65 750
	Taxebundna kostnader		
	El	58 087	48 415
	Värme	259 398	243 758
	Vatten	44 176	58 256
		361 661	350 429
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 525	32 701
	Samfällighetsavgift	128 899	84 040
	Kabel-TV	41 992	41 996
		207 416	158 737
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 044	21 681
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	985 584	899 900

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	0	463
	Juridiska åtgärder	3 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 700
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	16 125	15 175
	Föreningskostnader	2 526	8 563
	Styrelseomkostnader	0	1 543
	Förvaltningsarvode	61 295	59 072
	Administration	5 415	1 660
	Konsultarvode	5 375	0
		96 242	88 177
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 088	60 814
	Sociala kostnader	20 851	17 572
		96 939	78 386
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	793 507	793 507
	Förbättringar	10 000	0
		803 507	793 507

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 340 000	99 340 000
	Utgående anskaffningsvärde	99 340 000	99 340 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 511 392	-2 717 885
	Årets avskrivningar enligt plan	-803 507	-793 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 314 899	-3 511 392
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 275 101	96 078 608
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 600 000	23 600 000
		65 600 000	65 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 600 000	65 600 000
		65 600 000	65 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	521	784
	Klientmedel hos SBC	1 106 169	843 742
	Fordringar	0	59 393
		1 106 690	903 919
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	VVS	35 063	0
		35 063	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 377 140	1 117 140
	Reservering enligt stadgar	74 640	74 640
	Reservering enligt stämmobeslut	185 360	185 360
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 750	0
	Vid årets slut	1 571 390	1 377 140

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,864 %	8 979 928	9 107 304	2019-01-25
Handelsbanken	1,480 %	6 644 132	6 769 132	2020-01-30
Handelsbanken	1,300 %	7 200 000	7 200 000	2022-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		22 824 060	23 076 436	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 104 928	-252 376	
		13 719 132	22 824 060	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 169 980 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 465 000	25 465 000

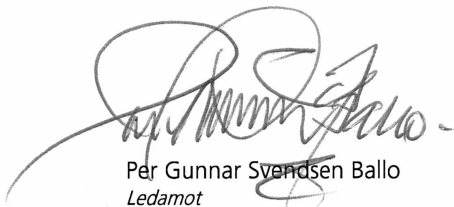
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Vatten	0	14 726
Arvoden	76 092	60 874
Sociala avgifter	23 980	19 126
Ränta	57 110	60 595
Avgifter och hyror	162 985	151 157
	320 095	306 478

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I slutet av januari 2019 villkorsändrades ett av föreningens lån vilket kommer att minska föreningens räntekostnader framöver. Som ett resultat av de lägre finansieringskostnaderna sänktes årsavgifterna för föreningens medlemmar med 5% med start 2019-01-01.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 7/5 2019



Per Gunnar Svendsen Ballo
Ledamot



Kristoffer Erik Mikael Claesson
Ledamot



Lars Uno Samuel Gunnarsson
Ledamot



Josefin Landén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2019
Örhlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden, org.nr 769615-2243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risken 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 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 Mjölner på Norra Älvstranden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsamt 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 14 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor