Årsredovisning för

Brf SBC Mullvaden

769610-2255

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf SBC Mullvaden, 769610-2255, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-28 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Björn Carlsson	Ordförande	2020
Ann Myttil Peter	Ledamot	2021
Johannes Van De Glind	Ledamot	2020
Malin Persson	Kassör	2020
Madjid Mahdjoubi	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Lars Lindberg	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Dillon AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Björn Carlborg		2020
Jesper Langebro		2020
Magnus Stenquist		2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Mullvaden 63 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Hjorttackegatan 23.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 9 garageplatser med hyresrätt. I föreningen finns även en gemensamhetslokal i källarplan som kan nyttjas av styrelsen och föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	10	2	1

Total tomtarea:	704 kvm
Total bostadsarea:	1790 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-19 av Klimat & Automatikkontroll AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Service AB Stadsbostäder	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Service AB Stadsbostäder	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Service AB Stadsbostäder	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Thyssen Krupp Elevator	Serviceavtal bilhiss
ALT Hiss	Serviceavtal trapphushiss
SECON	Serviceavtal värmecentral

ST

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 702 kr och planerat underhåll för 35 688 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 2016-04-25 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2035. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 155 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 87 kr per kvm.

Underhåll de kommande fem åren enligt underhållsplan (2020-2024)

- Putsning och målning av nederdelen av fasaden på den äldre delen av fastigheten.
- Målning av garageport.
- Målning av plåt runt skorsten och huvar kring ventilation på tak.
- Målning av balkongsmide och loftgångsräcken.
- Spolning av dräneringsledningar.
- Byte av radiatorventiler i alla lägenheter, möjligtvis med installation av rumsgivaren med eco styrning.
- Renovering av personhiss.
- OVK besiktning.
- Installation av framtidssäkert fibernät till fastigheten (genom Bahnhof).
- Översyn och eventuell målning av fönster.

Tidigare utfört underhåll (2014-2019)

- Renovering av ventilation i garaget.
- Renovering av gemensamhetslokal.
- LED-miljöbelysning med rörelsesensorer installerades i gemensamma delen av fastigheten.
- Balkonger: renovering och reparation samt ytbehandling av loftgångar.
- Sättningar i marken vid ingången till innergården åtgärdade.
- Upprustning av innergård med träterrass, pergola, cykelskjul, växtlådor och växter.
- Brandsäkerhetsarbete med fler brandsläckare och larm.
- Övervakningssystem för värme med app installerades för att optimera värmeförbrukningen.
- Kontinuerligt underhåll (t.ex. av bilhiss och personhiss, fasadtvätt, målning, spolning av dagvattenledningar, slamsugning av oljeavskiljare).
- Tekniska besiktningar (t.ex. ventilationsbesiktning, radonmätning, energibesiktning).
- Byte av teknisk förvaltare 2018 till Stadsbostäder. ST

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Styrelsens ord

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna finansieras 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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 till 2035.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Styrelsen har tagit ett principbeslut om att amortera ner delar av lånen för att minska risken för avgiftshöjningar när räntorna väl börjar stiga igen. Under 2019 har en amortering gjorts i samband med omskrivning av ett av lånen i december.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2047. Den ekonomiska planen visar att vi kan behålla samma avgifter åtminstone något år till samtidigt som vi under hela den simulerade perioden (till 2047) har likvida medel att betala både löpande och underhållsrelaterade utgifter. Detta är vad lagsstiftningen kräver. Det kommer att krävas avgiftshöjningar under perioden. En stärkt kassa innebär också möjligheter till att fortsätta amortera av delar av föreningens lån i enlighet med det principbeslut som togs under 2015.

Föreningen har en hemsida liksom en sluten Facebook-grupp. Fastighetens gemensamhetslokal nyttjats såväl till styrelsemöten, föreningsstämma, glöggmingel som av enskilda medlemmar i föreningen.

Under året har styrelsen, på uppdrag av föregående föreningsstämma, utrett och tagit in offerter vad gäller att förse fastigheten med ett framtidssäkert bredband. Beslut har fattats och under första kvartalet 2020 kommer Bahnhof att dra in fibernät i fastigheten. Föreningen har tecknat ett nytt gemensamt avtal för bredband med Bahnhof. Det innebär att det i alla lägenheter under en övergångsperiod kommer att vara möjligt att välja mellan att fortsätta använda Comhems nät för TV/Internet (till dess avtalet löper ut) eller att använda det nya fibernätet för internet och ev tillköp av TV-abonnemang. ST

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2019 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett. Förgående år skedde 2 överlåtelser.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 29 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
Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2016.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Rörelsens intäkter	1 249	1 252	1 250	1 255
Resultat efter finansiella poster	-153	-203	-346	-183
Förändring av underhållsfond	119	62	-21	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	196	203	134	177
Soliditet	70	70	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	645	645	645	645
Driftskostnad, kr / kvm	270	262	273	303
Ränta, kr / kvm	112	101	134	180
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	87	87	87	87
Lån, kr / kvm	10 223	10 335	10 391	10 447
Snitträntа (%)	1,10	0,98	1,29	1,72

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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.

ST

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**45 320 000**	**525 460**	**-2 138 509**	**-203 329**
Disposition enligt föreningsstämma			-203 329	203 329
Avsättning till underhållsfond		155 000	-155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 688	35 688	
Årets resultat				-152 998
Vid årets slut	**45 320 000**	**644 772**	**-2 461 150**	**-152 998**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 341 838
Årets resultat före fondförändring	-152 998
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 688
Summa över/underskott	-2 614 148

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-2 614 148**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 246 128	1 246 128
Övriga rörelseintäkter	*3*	2 664	6 013
Summa rörelseintäkter		1 248 792	1 252 141
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-598 546	-665 192
Övriga externa kostnader	*7*	-88 877	-96 497
Personalkostnader	*8*	-45 280	-44 470
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-467 858	-467 857
Summa rörelsekostnader		-1 200 561	-1 274 016
Rörelseresultat		48 231	-21 875
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 278	-181 618
Summa finansiella poster		-201 229	-181 454
Resultat efter finansiella poster		-152 998	-203 329
Årets resultat		-152 998	-203 329

ST

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	61 136 540	61 604 398
Summa materiella anläggningstillgångar		61 136 540	61 604 398
Summa anläggningstillgångar		61 136 540	61 604 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*11*	676 793	550 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	24 439	23 754
Summa kortfristiga fordringar		701 232	574 578
Summa omsättningstillgångar		701 232	574 578
SUMMA TILLGÅNGAR		61 837 772	62 178 976

ST

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 320 000	45 320 000
Underhållsfond		644 772	525 460
Summa bundet eget kapital		45 964 772	45 845 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 461 150	-2 138 509
Årets resultat		-152 998	-203 329
Summa fritt eget kapital		-2 614 148	-2 341 838
Summa eget kapital		43 350 624	43 503 622
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	13 500 000	14 200 000
Summa långfristiga skulder		13 500 000	14 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	4 800 000	4 300 000
Leverantörsskulder		34 931	41 301
Skatteskulder		2 598	2 969
Övriga skulder		-	9 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	149 619	121 402
Summa kortfristiga skulder		4 987 148	4 475 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 837 772	62 178 976

ST

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	48 231	-21 875
Avskrivningar	467 857	467 857
	516 088	**445 982**
Erhållen ränta	49	164
Erlagd ränta	-201 278	-181 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**314 859**	**264 528**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-659	-614
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	11 794	-71 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**325 994**	**191 949**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 100 000	4 600 000
Amortering av låneskulder	-4 300 000	-4 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-200 000**	**-100 000**
Årets kassaflöde	**125 994**	**91 949**
Likvida medel vid årets början	**545 206**	**453 257**
Likvida medel vid årets slut	**671 200**	**545 206**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. ST

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
Markanläggningar	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 154 328	1 154 328
Hyror p-platser/garage	91 800	91 800
Summa	**1 246 128**	**1 246 128**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
El	141	-
Överlåtelseavgifter	1 163	2 258
Övriga intäkter	1 360	3 755
Summa	**2 664**	**6 013**

Not 4 Reparationer

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 476	1 853
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 725	4 196
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 766
VA & sanitet, installationer	6 570	-
Värme, installationer	1 619	21 610
Ventilation, installationer	-	1 054
El, installationer	2 509	3 916
Hiss	22 681	67 202
Huskropp	9 248	-
Vattenskador	20 874	-
Klottersanering	-	1 385
Summa	**78 702**	**102 981**

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Armaturer, gemensamma utrymmen	35 688	35 011
Huskropp, fasader	-	57 750
Summa	**35 688**	**92 761**

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	31 786	31 146
Teknisk förvaltning	25 432	27 871
Fastighetsförvaltning utöver avtal	4 235	6 805
Städning	21 628	12 399
Sotning	1 145	-
Besiktningskostnader	32 826	-
Bevakningskostnader	1 000	-
Snöröjning	4 994	2 904
Serviceavtal	24 286	23 932
Förbrukningsmaterial	1 727	14 856
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 281	-
El	47 453	45 114
Uppvärmning	164 637	185 043
Vatten och avlopp	39 900	39 258
Avfallshantering	26 343	26 801
Försäkringar	13 942	13 670
Systematiskt brandskyddsarbete	1 776	14 886
Kabel-TV	15 702	15 372
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 064	9 393
Summa	**484 156**	**469 450**

ST

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 025
Tele och post	2 504	2 952
Ekonomisk förvaltning	50 016	49 080
Övriga förvaltningskostnader	5 522	9 540
Revision	19 725	20 575
Jurist- och advokatkostnader	5 475	-
Bankkostnader	725	405
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 210	4 120
Övriga externa kostnader	700	1 800
Summa	**88 877**	**96 497**

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelsearvoden	34 875	34 125
Summa	**34 875**	**34 125**
Sociala avgifter	10 405	10 345
Summa	**45 280**	**44 470**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Byggnader	449 969	449 969
Markanläggningar	17 889	17 888
Summa	**467 858**	**467 857**

ST

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	51 427 210	51 427 210
-Mark	12 856 803	12 856 803
-Markanläggningar	357 766	357 766
Utgående anskaffningsvärden	**64 641 779**	**64 641 779**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 010 549	-2 560 580
-Markanläggningar	-26 832	-8 944
	-3 037 381	-2 569 524
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-449 969	-449 969
-Årets avskrivning på markanläggning	-17 889	-17 888
	-467 858	-467 857
Utgående avskrivningar	**-3 505 239**	**-3 037 381**
Redovisat värde	**61 136 540**	**61 604 398**
Varav		
Byggnader	47 966 692	48 416 661
Mark	12 856 803	12 856 803
Markanläggningar	313 045	330 934
Taxeringsvärden		
Bostäder	57 000 000	44 000 000
Lokaler	700 000	708 000
Totalt taxeringsvärde	**57 700 000**	**44 708 000**
Varav byggnader	*31 700 000*	*29 708 000*

Not 11 Övriga fodringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Klientmedelskonto, Bredablick Förvaltning	671 200	545 206
Övriga kortfristiga fodringar	5 593	5 618
Summa	**676 793**	**550 824**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förutbetalda kostnader	24 439	23 754
Summa	**24 439**	**23 754**

ST

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 800 000	4 300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 500 000	14 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**18 300 000**	**18 500 000**

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetslån	18 300 000	18 500 000
Summa	**18 300 000**	**18 500 000**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Danske Bank	0,95 %	2021-02-01	4 600 000	-	-	4 600 000
Danske Bank	0,95 %	2020-03-31	4 800 000	-	-	4 800 000
Danske Bank	1,18 %	2021-06-30	4 800 000	-	-	4 800 000
SEB	1,05 %	2023-12-28	4 300 000	-	200 000	4 100 000
Summa			**18 500 000**	**-**	**200 000**	**18 300 000**

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	40 710	16 430
Upplupna räntekostnader	-	1 513
Förutbetalda intäkter	56 844	48 268
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftskostnader	32 065	35 191
Summa	**149 619**	**121 402**

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 200 000	19 200 000
Summa ställda säkerheter	**19 200 000**	**19 200 000**

ST

Underskrifter

Malmö, 2020-04 - 15

Björn Carlsson
Styrelseordförande

Ann Myttil Peter

Johannes Van De Glind

Malin Persson

Madjid Mahdjoubi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04 - 16
Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Till föreningsstämman i Brf Mullvaden

Org.nr 769610-2255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullvaden för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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. ST

DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

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 Brf Mullvaden för räkenskapsåret 2019 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 betryggande sätt.

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö den 16 april 2020

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor