

Årsredovisning 2021

BRF MISTELN I MALMÖ

746000-6195



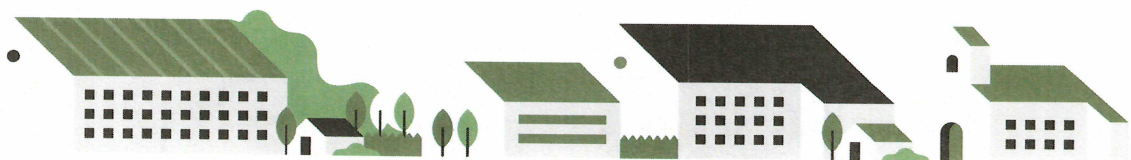
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MISTELN I MALMÖ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Noter | 13 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK). *KS*



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta. *ks*

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1946. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Friheten 2 i Malmö som byggdes år 1947 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 2 februari 1946. Sista registreringsdatum för stadgeändring var 24 april 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Föreningen är medlem i den rikstäckande organisationen Bostadsrätterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2021. På stämman deltog 23 personer varav 20 deltagare var röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

| | | |
|-----------------|-------------|-------------------|
| Bengt Johansson | Ordförande | vald tom 2023 |
| Annica Remvik | Sekreterare | i tur att avgå |
| Quinn Ertel | Ledamot | vald tom 2023 |
| Hasan Luaibi | Ledamot | i tur att avgå |
| Peter Lindeberg | Ledamot | avgått under året |
| Elisabet Olsson | Suppleant | vald tom 2023 |

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande.

Öppet Hus för medlemmar har avhållits första onsdagen i varje månad i föreningslokalen. Sommarstängt Juli och augusti. *ks*

Revisor

Revisor har under året varit Gerhard Hallberg med suppleant Lukas Nilsson samt extern revisor från revisorfirmen Ernst & Young AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Elin Svensson och Gerhard Hallberg.

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet som byggdes 1947 består av 1 bostadshus med 8 trapphus. I fastigheten finns 64 lägenheter. Total bostadsyta är 3632 kvm. Lokalytan är totalt 50 kvm.

Föreningen friköpte marken 1 augusti 2017.

Av föreningens 64 medlemslägenheter har under året 12 st överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning | Total yta (kvm) |
|-------|------------|-----------------|
| 64 | lägenheter | 3632 |

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag


| | |
|-----------------------|---------------------------------|
| Leverantör | Avtalstyp |
| Handelsbanken | Banktjänster |
| Nabo | Ekonomisk förvaltning |
| Nabo | Teknisk förvaltning |
| Servicebyrån | Lokalvård |
| Eon | Elavtal, el och nät, fjärrvärme |
| Tele 2 | Kabel TV |
| Ownit | Bredband, tv och IP telefoni |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar |
| Schneider Electric | Serviceavtal värmeanläggning |
| Schindler Hiss AB | Service och jouravtal hissar |
| Sanerings Compagniet | Klottersanering |
| Örestads Bevakning | Jour och störningstjänst |
| Stena Recycling | Återvinning tidningspapper |
| Bengtssons Låsservice | Fastighetens nyckelsystem lloq |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den årliga fastighetsbesiktningen 2021-11-27.

- Upprättande av e-postadress och telefonnummer för kontakt till styrelsen
- Anskaffning av mobiltelefon för styrelsens räkning
- Upprättande av verksamhetskommitté för främjande av medlemsinflytande
- Medlemsstyrd fritidsgrupp upprättad
- Medlemsstyrd trädgårdsgrupp upprättad
- Trädgårdsarbete med växtförändring in och utsida gård samt rabattjustering
- Initial översyn inför förändrad sophantering
- Korvgrillning på gården och glöggafton vid pergolan
- Översyn av värmecentral
- Brandinspektion från Räddningstjänsten med åtgärdsprogram
- Klottersanering
- Namnförändring av Örehus förvaltning till Nabo
- Förändring av ekonomisk hantering till Nabos nya portalplattform
- Brandtillsyn har skett löpande under året
- Service av tvättmaskiner och torktumlare
- Översyn av teknisk förvaltning
- Utökad utrymme för cykel- och barnvagnsförråd
- Renovering entrépartier Amiralsgatan 87 D och E
- Modernisering hiss i trapphus Amiralsgatan 87 A
- Beställning hissmodernisering för trapphus Amiralsgatan 87 C, D och F
- Beställning renovering hiss-schaktdörrar på samtliga av fastighetens hissar

Styrelsens slutord

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger gemensamt föreningens tillgångar med delat ansvar för fastigheten och utemiljön. Det är allas ansvar att på bästa sätt hushålla och tillvarata föreningens tillgångar. Fastigheten skall förvaltas i ett längre perspektiv med god ekonomi och miljöhänsyn. 

Fastighetens olika beståndsdelar håller olika livslängd där en del kräver oftare och mer kapitalintensivt hanterande, medan en del beståndsdelar är mer statistiskt uthålliga. Det är förstås en utmaning att finna balans i förvaltning mot nyinvestering där standard skall hålla en jämn och god nivå. Fastigheten skall vara attraktiv att bosätta sig i, där ett medlemskap skall vara långsiktigt. Underhåll och renovering skall tillgodoses och hanteras på så sätt att det tas hänsyn både till budget och samtliga boendes trivsel. Både kommande boendes, som trivseln för nuvarande medlemmar.

Styrelsen tror att med de investeringar som nu görs på resterande hissmodernisering kan öka kvalitén på boendet. Att inte adressera problemen med återstående hissar på det sätt som nu gjorts hade minskat möjligheter till vardaglig trivsel och trygghet vilket riskerat än kostsammare reparationer.

Kommande närmsta större utmaningar blir att leverera en nödvändig sophantering som tar hänsyn till lagstiftning och framförallt vår framtida miljö. En till början ekonomisk investering som på sikt anses ekonomiskt lönsam genom ett effektiv avfallshantering.

Styrelsen ser med tillförsikt på de gryende intressegrupperna i föreningen som är öppna för alla, som vi på sikt önskar är delaktiga på ett sätt som verkar dynamiskt för föreningen och intresset i att utveckla och vidmakthålla ett engagemang som gynnar bostadsrättsföreningen i allt. För att på bästa sätt möta en ny generation boendes krav på tillgänglighet och service ser styrelsen att ett fördjupat samarbete med förvaltare och leverantörer blir nödvändigt.

Därmed tackar styrelsen för det gångna året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 2 705 909 | 2 650 086 | 2 651 423 | 2 632 426 |
| Resultat efter fin. poster | 57 479 | -92 954 | -379 593 | 82 948 |
| Soliditet, % | 19 | 20 | 20 | 22 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

KS

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2020-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2021-12-31 |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------|
| Insatser | 90 406 | - | - | 90 406 |
| Fond, yttre underhåll | 2 404 249 | - | -87 878 | 2 316 371 |
| Balanserat resultat | 1 864 547 | -92 954 | 87 878 | 1 859 471 |
| Årets resultat | -92 954 | 92 954 | 57 479 | 57 479 |
| Eget kapital | 4 266 248 | 0 | 57 479 | 4 323 727 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 859 471 |
| Årets resultat | 57 479 |
| Totalt | 1 916 950 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 195 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -24 656 |
| Balanseras i ny räkning | 1 746 606 |
| | 1 916 950 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *KS*

Resultaträkning

| | Not | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 2 705 909 | 2 621 588 |
| Rörelseintäkter | | 38 087 | 28 498 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 743 996 | 2 650 086 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -1 613 747 | -1 744 301 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -180 770 | -159 025 |
| Personalkostnader | 9 | -125 201 | -113 102 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -474 440 | -467 433 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 394 158 | -2 483 862 |
| RÖRELSERESULTAT | | 349 838 | 166 224 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -292 359 | -259 178 |
| Summa finansiella poster | | -292 359 | -259 178 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 57 479 | -92 954 |
| ÅRETS RESULTAT | | 57 479 | -92 954 |

100

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 19 706 224 | 20 180 664 |
| Pågående projekt | 11 | 564 861 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 20 271 085 | 20 180 664 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 20 271 085 | 20 180 664 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 47 119 | 0 |
| Övriga fordringar | 12 | 1 425 729 | 1 470 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 93 464 | 62 332 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 566 312 | 63 802 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 13 | 492 194 | 1 096 757 |
| Summa kassa och bank | | 492 194 | 1 096 757 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 058 506 | 1 160 559 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 22 329 591 | 21 341 223 |

ks

Balansräkning

| | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 90 406 | 90 406 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 316 371 | 2 404 249 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 406 777 | 2 494 655 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 859 471 | 1 864 547 |
| Årets resultat | | 57 479 | -92 954 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 916 950 | 1 771 593 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 4 323 727 | 4 266 248 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 12 271 043 | 13 505 043 |
| Summa långfristiga skulder | | 12 271 043 | 13 505 043 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 5 005 943 | 2 992 127 |
| Leverantörsskulder | | 242 383 | 184 268 |
| Skatteskulder | | 8 555 | 7 372 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 21 789 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 477 940 | 364 376 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 734 821 | 3 569 932 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 22 329 591 | 21 341 223 |

KS

Kassaflödesanalys

| | 2021-01-01 - 2021-12-31 | 2020-01-01 - 2020-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 096 757 | 1 147 588 |
| Resultat efter finansiella poster | 57 479 | -92 954 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 474 440 | 467 433 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 531 919 | 374 479 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -78 251 | -46 986 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 151 073 | 113 716 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 604 741 | 441 209 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -564 861 | -335 856 |
| Kassaflöde från investeringar | -564 861 | -335 856 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 779 816 | -156 184 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 779 816 | -156 184 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 819 696 | -50 831 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 916 453 | 1 096 757 |

KS

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Misteln i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|----------------------|--------|
| Stomme och grund | 1 % |
| Balkonger | 2 % |
| Värme | 2 % |
| Sanitet/avlopp | 2 % |
| El | 2,5 % |
| Fasad | 3,5 % |
| Fönster och restpost | 2 % |
| Yttertak | 2,5 % |
| Trapphus | 4 % |
| Hissar | 2,85 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

K3

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Hyror övrigt | 0 | 420 |
| Pantsättningsavgift | 4 745 | 3 752 |
| Årsavgifter, bostäder | 2 687 719 | 2 612 688 |
| Överlåtelseavgift | 13 066 | 4 728 |
| Övriga intäkter | 38 466 | 28 498 |
| Summa | 2 743 996 | 2 650 086 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 53 408 | 38 502 |
| Fastighetsskötsel | 256 680 | 247 862 |
| Städning | 84 408 | 87 640 |
| Summa | 394 496 | 374 004 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021 | 2020 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Hissar | 104 880 | 38 175 |
| Löpande reparationer | 119 966 | 131 467 |
| Summa | 224 846 | 169 642 |

| NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Periodiskt underhåll gemensam utrymme | 0 | 88 525 |
| Periodiskt underhåll hissar | 0 | 59 269 |
| Periodiskt underhåll hus utv | 11 587 | 54 500 |
| Periodiskt underhåll install | 13 069 | 29 334 |
| Periodiskt underhåll markytor | 0 | 46 250 |
| Summa | 24 656 | 277 878 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 93 837 | 97 969 |
| Sophämtning | 85 912 | 66 804 |
| Uppvärmning | 469 594 | 401 778 |
| Vatten | 143 404 | 182 155 |
| Summa | 792 747 | 748 706 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 46 710 | 46 237 |
| Fastighetsskatt | 93 376 | 91 456 |
| Kabel-TV | 36 916 | 36 378 |
| Summa | 177 002 | 174 071 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning | 103 942 | 104 958 |
| Externa och interna revisionsarvode | 18 450 | 16 238 |
| Förbrukningsmaterial | 7 838 | 4 875 |
| Konsultkostnader | 2 275 | 5 975 |
| Övriga förvaltningskostnader | 48 265 | 26 980 |
| Summa | 180 770 | 159 025 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter | 24 137 | 12 202 |
| Styrelsearvoden | 100 314 | 95 950 |
| Övriga personalkostnader | 750 | 4 950 |
| Summa | 125 201 | 113 102 |

ks

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 29 527 815 | 29 340 945 |
| Fastighetsförbättringar | 0 | 335 856 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -148 986 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 29 527 815 | 29 527 815 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -9 347 151 | -9 028 704 |
| Årets avskrivning | -474 440 | -467 433 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 148 986 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -9 821 591 | -9 347 151 |
| Utgående restvärde enligt plan | 19 706 224 | 20 180 664 |
| I utgående restvärde ingår mark med | 12 313 945 | 12 313 945 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 28 000 000 | 28 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 17 800 000 | 17 800 000 |
| Summa | 45 800 000 | 45 800 000 |
| NOT 11, PÅGÅENDE BYGGNATION | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Pågående projekt hissar | 564 861 | 0 |
| Summa | 564 861 | 0 |
| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 424 259 | 0 |
| Skattekonto | 1 470 | 1 470 |
| Summa | 1 425 729 | 1 470 |

| NOT 13, KASSA OCH BANK | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|----------------|------------------|
| Checkräkning | 491 194 | 1 095 757 |
| Kassa | 1 000 | 1 000 |
| Summa | 492 194 | 1 096 757 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats 2021-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2022-03-09 | 1,25 % | 1 005 943 |
| Stadshypotek | 2022-07-30 | 1,50 % | 4 000 000 |
| Stadshypotek | 2025-07-30 | 2,28 % | 3 575 000 |
| Stadshypotek | 2024-04-30 | 1,21 % | 1 980 043 |
| Stadshypotek | 2030-06-30 | 1,51 % | 3 950 000 |
| Stadshypotek | 2026-04-30 | 1,11 % | 1 791 000 |
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 1,32 % | 975 000 |
| Summa | | | 17 276 986 |

Varav kortfristig del

5 005 943

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

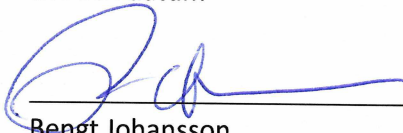
KJ

| NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 19 899 000 | 19 899 000 |
| Summa | 19 899 000 | 19 899 000 |


Underskrifter

Malmö, 2022 - 05 - 14


Ort och datum



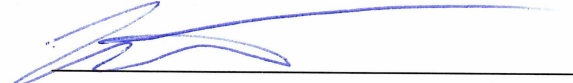
Bengt Johansson
Ordförande



Annica Remvik
Sekreterare

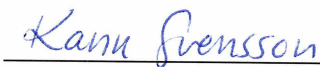


Hassan Luaibi
Ledamot

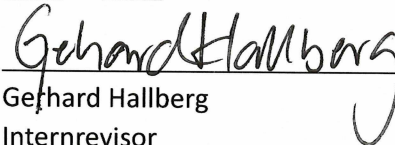


Quinn Norelius Ertel
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 16



Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Gerhard Hallberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö org.nr. 746000-6195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö för år 2021.

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 2021 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 / 5 2022

Ernst & Young AB



Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Gerhard Hallberg
Förtroendevald revisor