

# Bostadsrättsföreningen Mimers Gård

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Mimers gård**  
769622-0743  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mimers gård, 769622-0743, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 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>
Bertil Svensson	Ordförande	2020
Maja Kjellman	Ledamot	2020
Katarina Karlsson	Ledamot	2020
Mats Danielsson	Ledamot	2020
Nora Mahmoud	Ledamot	2020 (Avgått under året)

##### Styrelsesuppleanter

Lajotti Hassel	Suppleant	2020
----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

##### Valberedning

Biserka Ivanov	Sammanställande
Marcus Nyh	

#### Firmateckning

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

C

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Ran 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 70 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adresser är Kurirgatan 31-37 och Kullavägen 51-53.

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 56 garageplatser samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	39	29

Total tomtarea:	5 308 kvm
Total bostadsarea:	4 530 kvm
Total lokalarea:	149 kvm
Total garagearea:	1 277 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Munio Sweden AB	85 kvm	2022-04-30
Ammar Khatib	64 kvm	2020-07-31

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-01-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättsstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

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

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning (från 2020-01-01)  
Telia  
Öresundskraft  
Öresundskraft  
Örestads Bevakning  
Kone

Teknisk förvaltning  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
Serviceavtal hissar

⌋

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 50 852 kr och planerat underhåll för 399 245 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 2015 av Riksbyggen. Enligt styrelsen avsätts det 700 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Filterbyte fläktar	2019
Dressning av gräsytor	2019
Ljuddämpare i garage	2019
Armatyr innergård	2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Vi har sagt upp avtalet för Teknisk Fastighetsförvaltning med Riksbyggen den 31/12 2019. Samtidigt skrev vi ett nytt avtal angående Teknisk Förvaltning med Bredablick Förvaltning den 1/1 2020.

Det betyder att vi har ekonomisk och teknisk förvaltning under ett tak.

*Styrelsen för Brf Mimers Gård*

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 91 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 2013 då avgiften sänktes med 8 %.

C

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	4 031	4 019	4 024	3 613
Resultat efter finansiella poster	-165	87	392	232
Förändring av underhållsfond	301	440	136	136
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	539	652	1 261	1 101
Soliditet %	62	62	62	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	668	668	668	671
Driftskostnad, kr / kvm	365	336	292	300
Ränta, kr / kvm	160	156	203	203
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	150	29	29
Lån, kr / kvm	11 969	12 052	12 057	12 298
Snittränta (%)	1,34	1,29	1,67	1,76

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 bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>92 744 000</b>	<b>1 228 807</b>	<b>-446 632</b>	<b>86 953</b>
Disposition enligt föreningsstämma			86 953	-86 953
Avsättning till underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-399 245	399 245	
Årets resultat				-164 629
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 744 000</b>	<b>1 529 562</b>	<b>-660 434</b>	<b>-164 629</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-359 679
Årets resultat före fondförändring	-164 629
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	399 245
Summa över/underskott	-825 063

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-825 063**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 593 166	3 603 266
Övriga rörelseintäkter	3	437 950	415 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 031 116</b>	<b>4 019 172</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 160 056	-1 944 799
Övriga externa kostnader	7	-161 270	-153 128
Personalkostnader	8	-120 714	-99 891
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 005 317	-1 005 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 447 357</b>	<b>-3 203 135</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>583 759</b>	<b>816 037</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	-62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-748 626	-729 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-748 388</b>	<b>-729 084</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-164 629</b>	<b>86 953</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-164 629</b>	<b>86 953</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	146 397 220	147 402 537
Summa materiella anläggningstillgångar		146 397 220	147 402 537
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Brf i egen ägo		1 119 398	1 119 398
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 119 398	1 119 398
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>147 516 618</b>	<b>148 521 935</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 950	4 595
Övriga fordringar		44	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 740	98 287
Summa kortfristiga fordringar		86 734	102 921
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>2 516 681</b>	<b>2 020 789</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 603 415</b>	<b>2 123 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 120 033</b>	<b>150 645 645</b>

*a*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 744 000	92 744 000
Underhållsfond		1 529 562	1 228 807
Summa bundet eget kapital		94 273 562	93 972 807
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-660 434	-446 632
Årets resultat		-164 629	86 953
Summa fritt eget kapital		-825 063	-359 679
<b>Summa eget kapital</b>		<b>93 448 499</b>	<b>93 613 128</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	36 813 690	56 004 868
Summa långfristiga skulder		36 813 690	56 004 868
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	19 191 178	388 656
Leverantörsskulder		227 317	215 398
Skatteskulder		9 291	25 800
Övriga skulder		8 260	8 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	421 798	389 452
Summa kortfristiga skulder		19 857 844	1 027 649
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 120 033</b>	<b>150 645 645</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	583 759	816 037
Avskrivningar	1 005 317	1 005 317
	<b>1 589 076</b>	<b>1 821 354</b>
Erhållen ränta	238	-62
Erlagd ränta	-748 626	-729 022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>840 688</b>	<b>1 092 270</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	16 187	20 504
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	27 673	21 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>884 548</b>	<b>1 134 601</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-388 656	-323 160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-388 656</b>	<b>-323 160</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>495 892</b>	<b>811 441</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 020 789</b>	<b>1 209 348</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 516 681</b>	<b>2 020 789</b>

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

C

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 025 861	3 025 860
Hyror lokaler	149 402	151 464
Hyror p-platser/garage	417 903	425 942
<b>Summa</b>	<b>3 593 166</b>	<b>3 603 266</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	172 224	172 224
Vatten	74 226	66 618
El	136 882	127 962
Debiterad fastighetsskatt	5 988	5 616
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	20 750	3 750
Överlåtelseavgifter	16 107	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 867	2 653
Övriga intäkter	7 906	37 083
<b>Summa</b>	<b>437 950</b>	<b>415 906</b>

C

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 658	17 370
VA & sanitet, installationer	1 720	8 200
Ventilation, installationer	6 742	28 355
El, installationer	975	1 050
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 563	-
Huskropp	2 593	-
Markytor	-	15 539
P-platser/garage	5 603	-
Vattenskador	-	41 238
<b>Summa</b>	<b>50 852</b>	<b>111 752</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armatyror, gemensamma utrymmen	-	130 056
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 701	-
Ventilation, installationer	43 313	-
Huskropp, fasader	-	7 258
Huskropp, balkonger	-	9 231
Markytor	18 481	73 195
P-platser/garage	308 750	40 026
<b>Summa</b>	<b>399 245</b>	<b>259 766</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	32 050	23 650
Teknisk förvaltning	248 459	234 412
Besiktningkostnader	65 257	5 325
Bevakningskostnader	8 956	9 974
Snöröjning	11 696	9 814
Serviceavtal	87 047	81 581
Förbrukningsmaterial	8 088	27 768
Övriga utgifter för köpta tjänster	150 569	66 831
El	395 689	385 982
Uppvärmning	276 593	297 100
Vatten och avlopp	133 076	137 018
Avfallshantering	55 092	56 199
Försäkringar	30 034	29 784
Systematiskt brandskyddsarbete	15 759	15 148
Bredband	189 363	175 119
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 232	17 577
<b>Summa</b>	<b>1 709 959</b>	<b>1 573 281</b>

↳

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	90	3 639
Tele och post	4 345	5 005
Förvaltningskostnader	132 618	121 068
Revision	12 300	20 500
Jurist- och advokatkostnader	903	-
Bankkostnader	2 802	1 115
IT-tjänster	1 082	1 201
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 430	-
Övriga externa kostnader	700	600
<b>Summa</b>	<b>161 270</b>	<b>153 128</b>

### 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	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	77 250
Utbildning	1 369	1 219
<b>Summa</b>	<b>94 369</b>	<b>78 469</b>
Sociala avgifter	26 345	21 423
<b>Summa</b>	<b>120 714</b>	<b>99 891</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 005 317	1 005 317
<b>Summa</b>	<b>1 005 317</b>	<b>1 005 317</b>

C

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	120 638 071	120 638 071
-Mark	32 176 000	32 176 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>152 814 071</b>	<b>152 814 071</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 411 534	-4 406 217
	-5 411 534	-4 406 217
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 005 317	-1 005 317
	-1 005 317	-1 005 317
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 416 851</b>	<b>-5 411 534</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>146 397 220</b>	<b>147 402 537</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	114 221 220	115 226 537
Mark	32 176 000	32 176 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	83 200 000	64 800 000
Lokaler	3 205 000	2 365 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>86 405 000</b>	<b>67 165 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	65 919 000	52 131 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	82 740	98 287
<b>Summa</b>	<b>82 740</b>	<b>98 287</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 727 934	1 234 463
Transaktionskonto Handelsbanken	788 747	786 326
<b>Summa</b>	<b>2 516 681</b>	<b>2 020 789</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 191 178	388 656
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 813 690	1 554 624
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	54 450 244
<b>Summa</b>	<b>56 004 868</b>	<b>56 393 524</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	56 004 868	56 393 524
<b>Summa</b>	<b>56 004 868</b>	<b>56 393 524</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,06 %	2021-09-30	18 685 824	-	187 328	18 498 496
Stadshypotek	1,38 %	2020-09-30	19 003 850	-	100 664	18 903 186
Stadshypotek	1,55 %	2022-09-30	18 703 850	-	100 664	18 603 186
<b>Summa</b>			<b>56 393 524</b>	-	<b>388 656</b>	<b>56 004 868</b>

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	122 221	101 522
Förutbetalda intäkter	199 655	185 656
Upplupna revisionsarvoden	15 300	18 000
Upplupna driftskostnader	84 622	84 274
<b>Summa</b>	<b>421 798</b>	<b>389 452</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	60 400 000	60 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 400 000</b>	<b>60 400 000</b>



## Underskrifter

Helsingborg, 2020 -04- 27



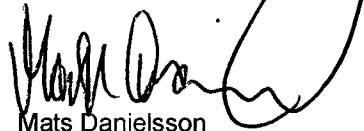
Bertil Svensson  
Styrelseordförande



Katarina Karlsson

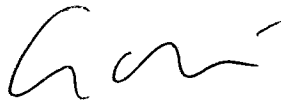


Maja Kjellman



Mats Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -04- 27  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Mimers Gård, org.nr 769622-0743

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Mimers Gård för år 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 31 december 2019 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.

#### 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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 att 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Mimers Gård för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 27 apr. 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

