

Årsredovisning

Brf Mullvaden Andra 45

769612-7047

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

a
J *45* *AS* *R*
20 *lu*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-03-30 enligt köpekontrakt fastigheten Mullvaden Andra 45 i Stockholms stad.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju plan samt två källare med totalt 83 bostadslägenheter, 12 lokaler inkl. förråd samt garageplatser.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök
27 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Den totala boarean är 5 613 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 168 000 000 kr varav markvärdet motsvarar 101 000 000 kr och byggnadsvärdet 67 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har under året svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Den tekniska förvaltningen har utförts av FF 16 konsult och lokalvården av ABSS AB.

Föreningsfrågor

Av föreningens 83 lägenheter var 80 (79) stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 3 (4) stycken lägenheter var upplåtna med hyresrätt. Siffror inom parentes avser föregående år. Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt med bostadsrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'W' and several other illegible marks.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-06-07 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Oskar Jalkevik	Ordförande
Johan Abrahamsson	Kassör
Andreas Skagereng	Ledamot
Mia Wahlstein	Ledamot
Åsa Egnell	Ledamot
Henrik Oxhammar	Ledamot
Helena Dror	Suppleant
Anna Bergman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Oskar Jalkevik och två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit XX stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie	
Petter Kindlund	Certe Revision AB

Valberedning

Magnus Byström
Nedda Yaldan

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-01-14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 115 (113) medlemmar fördelade på 80 (79) lägenheter.

Under året har 13 medlemmar lämnat föreningen och 15 medlemmar tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OJ

OU

AS

AS

AS

4

Föreningens ekonomiska situation

Enligt lägenhetsförteckningen har föreningen vid årsskiftet ej upplåtna lägenheter till ett värde i enlighet med den ekonomiska planen om 6 404 974 kr. Den räntefria skulden till Wallenstam Bostadsfinansiering AB uppgick vid årsskiftet till 699 465 kr. Vid upplåtelser av bostadsrätter när skulden är slutreglerad kommer mellanskillnaden och övervärden i förhållande till marknadsvärdet att tillfalla föreningen.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.




Flerårsöversikt

<u>År</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	7 326	7 145	7 484	6 541	6 481	6 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	803	-447	753	-5 319	-850	-785
Soliditet %	66	64	64	63	63	62
Eget kapital, tkr	138 336	134 828	134 119	131 945	134 496	132 299
Taxeringsvärde, tkr	168 000	168 000	168 000	143 400	143 400	143 400
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	632	632	632	632	622	581
Lån kr per kvm bostadsrättsyta kr vid årets utgång	12 838	13 987	14 316	14 738	15 298	16 260
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	40,97	43,77	44,46	53,07	53,96	56,08
Genomsnittlig skuldränta %	1,11	1,58	1,96	2,46	2,68	3,28
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	53	53	53	53	53	53
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	176	0	0	35	0	53
Antal överlåtelser	8	8	9	10	24	9
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	73 279	76 058	80 748	68 819	62 773	51 992

UBA= uthyrningsbar area

<u>Förbrukning</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	22	19	18	16	17	20
Vattenkostnad kr/kvm UBA	30	29	31	21	20	22
Värmekostnad kr/kvm UBA	150	141	147	129	129	147
Sophantering kr/kvm UBA	21	20	19	21	20	21

UBA= uthyrningsbar area

Handwritten signatures and initials:




Handwritten mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 518 878	5 750 445	-10 994 270	-447 469	134 827 584
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-447 469	447 469	0
Förändring av yttre fond		-906 264	906 264		0
Förändring medlemsinsatser	2 705 386				2 705 386
Årets resultat				802 704	802 704
Belopp vid årets utgång	143 224 264	4 844 181	-10 535 475	802 704	138 335 674

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 535 475
Årets resultat	802 704
<i>Summa</i>	-9 732 771

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	396 600
lanspråktagande av yttre fond	-612 995
Balanseras i ny räkning	-9 516 376
<i>Summa</i>	-9 732 771

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials: HB, PS, OV, 22, and ML.

Handwritten mark resembling a checkmark or the letter 'K'.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	7 326 134	7 144 843
Övriga rörelseintäkter	2	16 000	25 100
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 342 134	7 169 943
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 399 839	-5 033 584
Personalkostnader	8	-191 463	-184 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 588 543	-1 588 542
Summa rörelsekostnader		-6 179 845	-6 806 856
Rörelseresultat		1 162 289	363 087
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		414 122	346 968
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 153	13 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-789 860	-1 171 441
Summa finansiella poster		-359 585	-810 555
Resultat efter finansiella poster		802 704	-447 468
Resultat före skatt		802 704	-447 468
Årets resultat		802 704	-447 468

3 10 21 22 23
OV
mer

↑

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	201 555 076	203 136 815
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	6 804
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		42 825	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		201 597 901	203 143 619
Summa anläggningstillgångar		201 597 901	203 143 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	27 591	66 218
Övriga fordringar	14	19 186	15 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 759	74 881
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		131 536	156 384
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 899 856	6 807 559
<i>Summa kassa och bank</i>		6 899 856	6 807 559
Summa omsättningstillgångar		7 031 392	6 963 943
SUMMA TILLGÅNGAR		208 629 293	210 107 562

OB KE

22 B

OV

AN

✓

2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Insatser

143 224 264 140 518 878

Fond för yttre underhåll

4 844 181 5 750 445

Summa bundet eget kapital

148 068 445 146 269 323

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-10 535 475 -10 994 270

Årets resultat

802 704 -447 469

Summa fritt eget kapital

-9 732 771 -11 441 739

Summa eget kapital

138 335 674 134 827 584

Långfristiga skulder

Fastighetslån

16

68 825 085 73 530 471

Summa långfristiga skulder

68 825 085 73 530 471

Kortfristiga skulder

Förskott från medlemmar

11 438 12 077

Leverantörsskulder

299 833 376 617

Skatteskulder

20 995 65 923

Övriga skulder

131 049 101 802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 005 218 1 193 088

Summa kortfristiga skulder

1 468 533 1 749 507

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

208 629 292 210 107 562

Handwritten notes and signatures:
A large handwritten '2' is visible. Below it, there are several initials and signatures, including 'AV', 'B', 'SW', and 'R'.

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter	3 389 334	3 360 365
	Hysesintäkter, hyresbostäder	363 564	402 450
	Hysesintäkter, lokaler	2 467 321	2 376 496
	Hysesintäkter, garage	867 124	777 385
	Debiterad fastighetsskatt lokaler samt elavgift	219 920	216 420
	Gym/bastuavgifter t övriga fakturerade kostnader	18 850	11 700
	Öresavrundning	22	27
	Summa	7 326 135	7 144 843

Anledningen till att hyresintäkterna avseende lägenheterna upplåtna med hyresrätt är lägre än föregående år är att en hyresrätt under året upplåtits med bostadsrätt.

Not 2	Övriga intäkter	2018	2017
	Servitutersättning från BRf Rosenlunden	15 000	15 000
	Övriga fakturerade kostnader	1 000	10 100
	Summa	16 000	25 100

Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	487 515	392 954
	Snöröjning & sandning	16 312	19 861
	Lokalvård	83 507	81 728
	Hiss, besiktning	9 346	-
	Hiss, serviceavtal	11 387	11 342
	Hiss, larmavtal	4 495	4 244
	El	165 352	141 944
	Uppvärmning	1 115 275	1 045 446
	Vatten	225 116	214 464
	Renhållning	155 352	146 782
	Fastighetsförsäkring	111 411	109 766
	Städning utöver avtal	2 839	-
	Kabel-TV	19 384	18 957
	Bredband	184 229	184 228
	Jouravtal	3 015	2 834
	Hyra entrémattor	12 709	12 563
	Hyressättningsavgift	834	834
	Självrisker	57 478	-
	Summa	2 665 556	2 387 947

Handwritten notes and signatures:
HO 27 AS m OJ

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier	3 723	25 638
	Förbrukningsmaterial	8 509	10 407
	Telefon och porto	11 568	10 186
	Datakommunikation och hemsida/webhotell	3 437	4 751
	Revisionsarvode	20 946	21 406
	Arvode ekonomisk förvaltning	106 796	105 048
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	5 555	5 456
	Övriga förvaltningskostnader	17 355	23 554
	Bankkostnader	2 448	5 034
	Övriga externa tjänster	6 741	20 965
	Föreningsavgifter	4 776	4 696
	Föreningsstämma/medlemsmöten	3 986	10 463
	Kreditupplysningar & KFM-avgifter	3 160	3 000
	Summa	199 000	250 604
Not 5	Planerat underhåll	2018	2017
	Byte av armaturer i trapphus och förrådsgång	186 443	-
	Stampolningar	52 699	-
	Värmeåtgärder	75 245	-
	Ventilationsutredning hyreslokaler	40 000	-
	Fasadarkitektarbeten & färgkonsult	218 473	-
	Balkongrenovering	-	66 340
	Hiss, Rosenlundsgatan Utbyte av korgdörr, förstärkning hiss	-	104 699
	Ventilationsutredning lokaler	-	79 050
	Byte av radiatorer i samtliga lägenheter	-	505 537
	VVS-arbeten	-	547 298
	Installation av Aptusläsare till soprumsdörr	40 135	-
	Summa	612 995	1 302 924
Not 6	Löpande reparationer & underhåll	2018	2017
	Löpande reparationer	168 677	381 780
	"Badrumsbidrag"	-	75 000
	Hissar, reparationer	31 032	61 781
	Portar, reparationer	3 209	1 269
	El	11 750	2 385
	Reparationer hyresrätter, bostäder & lokaler	1 051	80 167
	Tvättstuga	8 445	18 465
	Ventilation	44 010	43 971
	VA	213 380	13 914
	Värme	29 762	4 816
	Summa	511 316	683 548

OS HO 22 AS CW
 MW R

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2018	2017
	Fastighetsskatt	300 000	300 000
	Kommunal fastighetsavgift	110 971	108 562
	Summa	410 971	408 562

Not 8	Personalkostnader, arvoden & sociala avgifter	2018	2017
	Styrelsearvode	134 401	135 001
	Valberedningsarvode	11 287	11 164
	Arvode internrevisor	-	-5 600
	Sociala avgifter	45 775	44 165
	Summa	191 463	184 730

Föreningen har inte haft några anställda vare sig under räkenskapsåret 2017 eller 2018.

Det bokförda minusbeloppet 2017 avseende revisionsarvode beror på att föreningen inte hade någon internrevisor 2017, för revision 2016 hade ett upplupet arvode bokförts det skulle rätteligen ha varit 0 kr.

Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	105 819 932	105 819 932
	Utgående anskaffningsvärden	105 819 932	105 819 932
	Ingående avskrivningar	-6 318 406	-5 200 411
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 117 995	-1 117 995
	Utgående avskrivningar	-7 436 401	-6 318 406
	Mark	98 860 788	98 860 788
	Mark	98 860 788	98 860 788
	Redovisat värde	197 244 319	198 362 314

Avskrivning av byggnaden har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från och med räkenskapsåret 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen från och med det året görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och föreningens byggnad kommer att vara full avskriven om 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including initials like "OB", "AS", and "AV", and a large handwritten number "9" in the bottom right corner.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Utgående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Ingående avskrivningar	-3 756 950	-3 317 011
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-439 939	-439 939
	Utgående avskrivningar	-4 196 889	-3 756 950
	Redovisat värde	4 263 143	4 703 082

Fastighetsförbättringarna skrivs av med 4- 6 % per år.

Not 11	Markanläggning	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Utgående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Ingående avskrivningar	-166 635	-142 830
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-23 805	-23 805
	Utgående avskrivningar	-190 440	-166 635
	Redovisat värde	47 614	71 419

Avser åtgärder på innergård, lekplats skrivs av med 10 % årligen.

Not 12	Inventarier & maskiner	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	493 447	493 447
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-425 416	-
	Utgående anskaffningsvärden	68 031	493 447
	Ingående avskrivningar	-486 643	-479 840
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	425 416	-
	Årets avskrivningar	-6 804	-6 803
	Utgående avskrivningar	-68 031	-486 643
	Redovisat värde	0	6 804

Inventarier och maskiner skrivs av med 10 % årligen.

Äldre färdigavskrivna inventarier och maskiner har utrangerats under räkenskapsåret.

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the number '20' and several illegible signatures.

Not 13	Kundfordringar hyres- och avgiftsfordringar	2018-12-31	2017-12-31
	Hyres- och avgiftsfordringar	27 591	32 525
	Obetalda kundfakturor	–	33 693
	Summa	27 591	66 218

Posten hyres- och avgiftsfordringar avser huvudsakligen en bostadshyresgäst som på grund av utebliven betalning har avhysts i januari 2014, skulden ligger för bevakning hos Kronofogden.

Not 14	Övriga fordringar och tillgodohavande på skattekonto	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	19 186	15 285
	Summa	19 186	15 285

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Com Hem	4 953	4 845
	Telenor	15 352	–
	Securitas	0	7 510
	Gibon	680	680
	ABJ Boförvaltning	30 343	29 516
	Brandkontoret, försäkringspremie	27 853	27 853
	Flexoffice	316	220
	Webforum Europe	2 534	1 382
	Fastighetsägarna Stockholm	2 728	2 875
	Summa	84 759	74 881

Not 16	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea Hypotek, 1,15% omsätts 2020-10-14	26 125 620	26 125 620
	Nordea Hypotek, 1,39% omsätts 2020-04-15	22 000 000	22 000 000
	Nordea Hypotek, 0,94% omsätts 2021-10-20	20 000 000	22 000 000
	Wallenstam Bostadsfinansiering AB, räntefritt lån	699 465	3 404 851
	Summa	68 825 085	73 530 471

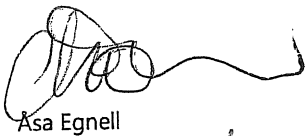
Not 17	Upplupna kostnader och örutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsbetalda intäkter	594 454	622 847
	Interimsskulder	225 494	226 881
	Upplupna räntekostnader	146 473	129 747
	Beräknat revisionsarvode	23 848	26 750
	Upplupna arvoden	11 375	142 188
	Beräknade arbetsgivaravgifter	3 574	44 675
	Summa	1 005 218	1 193 088

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "H0", "B", "M", and others.

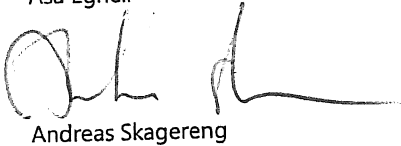
Not 18	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	74 876 000	74 876 000
	Summa ställda säkerheter	74 876 000	74 876 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 2019-04-06



Asa Egnell



Andreas Skagereng



Henrik Oxhammar



Oskar Jalkevik



Johan Abrahamsson



Mia Wahlstein

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-15



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 45
Org.nr 769612-7047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 45 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 45 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 april 2019



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor