

Bostadsrättsföreningen Mustad

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Mustad
716444-1953
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mustad, 716444-1953, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-30 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>
Annelie Johansson	Ordförande	2020
Margareta Bjuhr	Ledamot	2019
Fredrik Ankargren	Ledamot	2019
Katarina Maiqvist	Ledamot	2020
Reine Kosk	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Petter Hansson	Suppleant	2019
Erik Seborn	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Siw Kidman	Föreningsvald revisor	2019
Mathias Ljung, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter

Agneta Ellington	Revisorssuppleant	2019
------------------	-------------------	------

Valberedning

Fredrik Seger	Sammanställande	2019
Alexander Strand		2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Fredrik Ankargren, Margareta Bjuhr, Annelie Johansson och Reine Kosk, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mustad 6 i Mölndal kommun med därpå uppförda byggnader med 61 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus samt 1 lokalbyggnad (Tonvillan) och är uppförda 1981. Fastighetens adress är Tallkottgatan 1-51.

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 2 lokaler, 62 parkeringsplatser samt 11 mc-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
38	12	7	4

Total tomtarea:	16778 kvm
Total bostadsarea:	4838 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4651 kvm
- varav hyresrättsarea:	187 kvm
Total lokalarea:	449 kvm

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

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns det två tvättstugor, en föreningslokal samt en övernattningsbostad. Föreningslokalen och övernattningsbostaden är bokningsbar via föreningens hemsida.

Nyhets-/informationsbrev

Information distribueras via föreningens hemsida (www.brfmustad.se) samt anslås på föreningens anslagstavlor i tvättstugan samt sophuset. Vid behov delas information ut till samtliga medlemmar.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Com Hem AB
Mölndal Energi AB
OTIS AB

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Städning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 237 775 kr och planerat underhåll för 189 557 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan upprättad av HSB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 785 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 148 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster och dörrar.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Bygglovsansökan gällande ombyggnad av Tonvillan är granskad av Mölndals Stad och de kompletterande handlingar som begärdes har skickats in i slutet av 2018. En projektledare är anlitad för entreprenaden som påbörjade arbete med offertförfrågningar i slutet av 2018.

Den nya föreningslokalen blev klar i mitten av sommaren. Efter anmärkning från brandskyddsinspektionen gjordes fönsterbyten i slutet av året och ytterligare åtgärder ska utföras under garantin avseende ombyggnationen. Lokalen går i dagsläget att hyra som vanligt.

Belysningen har förstärkts och ett större träd har sågats ner på den nedre parkeringen närmast sjön för att förhindra åverkan på bilar.

Lägenheten som byggdes i samband med ombyggnationen av den gamla föreningslokalen såldes i början av året.

Medlemmar i styrelsen har genomgått utbildning hos vår förvaltare Bredablick Förvaltning AB för att bredda och fördjupa kunskaper som krävs för att sitta med i en styrelse för en bostadsrättsförening.

Under året genomfördes två gemensamma städdagar. Dessa fyller flera viktiga funktioner, dels är det ett bra sätt att hålla nere föreningens utgifter och även en möjlighet att få alla, speciellt nyinflyttade, medlemmar att lära känna varandra.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Under 2018 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 78 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 3 %.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad för 2019.

För att kunna behålla avgiftsnivån är det viktigt att delta på städdagar och att inte använda miljöhuset som en avfallsplats för annat än vad det är avsett för. Vi får merkostnader för tömning av sådant som inte hör hemma i miljöhuset.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 894	3 674	3 588	3 392
Resultat efter finansiella poster	190	698	401	239
Förändring av underhållsfond	595	889	490	618
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	184	366	470	156
Soliditet %	44	40	39	39
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	728	707	680	654
Bostadshyra kr / kvm	936	900	865	863
Driftskostnad, kr / kvm	280	201	192	222
Ränta, kr / kvm	130	132	138	175
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	148	174	145	129
Lån, kr / kvm	5 608	5 734	5 734	5 734
Snittränta (%)	2,33	2,30	2,41	3,05

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund. För 2018 har 116 kvm bostadsrättsyta tillkommit jämfört med tidigare år i och med upplåtelse av lägenhet 61.

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

lh

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter</i>	<i>Uppskrivningsfond</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	55 538 032	17 005 393	2 415 141	-55 531 261	698 238
Disposition enligt föreningsstämma				698 238	-698 238
Upplösning uppskrivningsfond		-131 622		131 622	
Avsättning till underhållsfond			785 000	-785 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-189 557	189 557	
Årets upplåtelse	3 348 500				
Årets resultat					189 903
Vid årets slut	58 886 532	16 873 771	3 010 584	-55 296 844	189 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-54 701 401
Årets resultat före fondförändring	189 903
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-785 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 557
Summa över/underskott	-55 106 941

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-55 106 941**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 796 732	3 637 767
Övriga rörelseintäkter	3	97 533	36 189
Summa rörelseintäkter		3 894 265	3 673 956
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 907 505	-1 302 138
Övriga externa kostnader	7	-362 818	-291 475
Personalkostnader	8	-154 529	-142 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-589 821	-556 920
Summa rörelsekostnader		-3 014 673	-2 292 742
Rörelseresultat		879 592	1 381 214
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		194	9
Räntekostnader		-689 883	-682 985
Summa finansiella poster		-689 689	-682 976
Resultat efter finansiella poster		189 903	698 238
Årets resultat		189 903	698 238

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	48 279 347	47 708 449
Inventarier, maskiner och installationer	11	148 163	73 796
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	88 500	414 539
Summa materiella anläggningstillgångar		48 516 010	48 196 784
Summa anläggningstillgångar		48 516 010	48 196 784
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 234
Övriga fordringar		636	636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	91 574	68 687
Summa kortfristiga fordringar		92 210	73 557
Kassa och bank		5 324 103	2 065 725
Summa omsättningstillgångar		5 416 313	2 139 282
SUMMA TILLGÅNGAR		53 932 323	50 336 066

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 886 532	55 538 032
Uppskrivningsfond		16 873 771	17 005 393
Underhållsfond		3 010 584	2 415 141
Summa bundet eget kapital		78 770 887	74 958 566
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-55 296 844	-55 531 261
Årets resultat		189 903	698 238
Summa fritt eget kapital		-55 106 941	-54 833 023
Summa eget kapital		23 663 946	20 125 543
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14, 15	29 650 000	29 650 000
Summa långfristiga skulder		29 650 000	29 650 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		257 546	10 462
Skatteskulder		9 205	8 840
Övriga skulder		-	4 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	351 626	536 637
Summa kortfristiga skulder		618 377	560 523
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 932 323	50 336 066

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	879 592	1 381 214
Avskrivningar	589 821	556 920
	1 469 413	1 938 134
Erhållen ränta	194	9
Erlagd ränta	-689 883	-682 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	779 724	1 255 158
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-18 654	-5 087
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	57 855	-141 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	818 925	1 108 340
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 348 500	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-909 047	-1 598 178
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 439 453	-1 598 178
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	3 258 378	-489 838
Likvida medel vid årets början	2 065 725	2 555 563
Likvida medel vid årets slut	5 324 103	2 065 725

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

50-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

5-15 år

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 354 525	3 208 380
Hyror bostäder	174 972	168 240
Hyror lokaler	5 040	11 324
Hyror p-platser/garage	247 112	236 824
Övriga objekt	15 083	12 999
Summa	3 796 732	3 637 767

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ei	4 768	-
Övernattningslägenhet	15 925	11 000
Överlåtelseavgifter	4 552	3 360
Övriga intäkter	23 865	21 829
Försäkringsersättningar	48 423	-
Summa	97 533	36 189

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	6 004	6 422
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 250	8 906
Armaturer, gemensamma utrymmen	24 155	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	55 752	6 106
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 170	53 812
VA & sanitet, installationer	26 436	107 365
Värme, installationer	15 545	-
Ventilation, installationer	14 788	11 091
Ei, installationer	-	7 375
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 562	-
Hiss	6 614	1 470
Huskropp	-	4 994
Markytor	6 113	38 729
Vattenskador	69 386	-
Övrigt	-	5 119
Summa	237 775	251 389

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ombyggnad föreningslokal	152 415	-
Ventilation, installationer	-	10 692
Hiss	37 142	-
Summa	189 557	10 692

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetskatt	100 247	98 160
Fastighetsförvaltning	206 906	335 253
Städning	3 638	2 444
Besiktningkostnader	414 842	21 117
Snöröjning	116 018	21 432
Serviceavtal	27 553	-
Förbrukningsmaterial	13 028	1 879
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 350	5 198
Ei	206 534	182 657
Vatten och avlopp	145 885	101 026
Avfallshantering	117 636	161 151
Försäkringar	59 971	53 052
Kabel-TV	56 881	42 510
Internet	-	14 178
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 684	-
Summa	1 480 173	1 040 057

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kostnader för transportmedel	-	2 320
Kontorsmateriel och trycksaker	841	-
Tele och post	5 859	3 318
Förvaltningskostnader	162 794	128 070
Revision	17 819	17 580
Jurist- och advokatkostnader	9 434	-
Bankkostnader	892	3 346
IT-tjänster	1 195	-
Övriga externa tjänster	111 912	116 238
Övriga externa kostnader	52 072	20 603
Summa	362 818	291 475

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	100 000	108 570
Övriga kostnadsersättningar	348	-
Föreningsvald revisor	3 000	-
Valberedning	6 000	-
Övriga arvoden	9 600	-
Utbildning	4 125	2 000
Summa	123 073	110 570
Sociala avgifter	31 456	31 639
Summa	154 529	142 209

m

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	559 400	532 321
Inventarier, maskiner och installationer	30 421	24 599
Summa	589 821	556 920

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	28 250 488	26 672 904
-Uppskrivning byggnader	13 162 181	13 162 181
-Mark	4 885 384	4 885 384
-Uppskrivning mark	4 843 538	4 843 538
-Pågående nyanläggningar	414 539	393 945
	<u>51 556 130</u>	<u>49 957 952</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 130 298	1 577 584
-Markanläggningar	-	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-326 039	20 594
	<u>804 259</u>	<u>1 598 178</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	52 360 389	51 556 130
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 432 816	-2 032 117
-Uppskrivningar	-1 000 326	-868 704
	<u>-3 433 142</u>	<u>-2 900 821</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-427 778	-400 699
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-131 622	-131 622
	<u>-559 400</u>	<u>-532 321</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 992 542	-3 433 142
Redovisat värde	48 367 847	48 122 988
<i>Varav</i>		
Byggnader	26 520 192	25 817 672
Uppskrivning byggnader	12 030 233	12 161 855
Mark	4 885 384	4 885 384
Uppskrivning mark	4 843 538	4 843 538
Pågående nyanläggningar	88 500	414 539
Taxeringsvärden		
Bostäder	57 800 000	56 800 000
Lokaler	1 869 000	1 926 000
Totalt taxeringsvärde	59 669 000	58 726 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>40 439 000</i>	<i>39 496 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	137 494	137 494
	137 494	137 494
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	104 788	-
	104 788	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	242 282	137 494
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-63 698	-39 099
	-63 698	-39 099
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-30 421	-24 599
	-30 421	-24 599
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-94 119	-63 698
 Redovisat värde	148 163	73 796

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	91 574	68 687
	91 574	68 687

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 006 691	265 034
Transaktionskonto Swedbank	3 317 412	991 308
Transaktionskonto Swedbank	-	4 710
Placeringskonto Swedbank	-	804 673
	5 324 103	2 065 725

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	29 650 000	29 650 000
	29 650 000	29 650 000

Ovan tabell visar planerad amortering de närmaste 5 åren för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	29 650 000	29 650 000
Summa	29 650 000	29 650 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,98 %	2022-09-23	7 400 000	-	-	7 400 000
Swedbank	1,04 %	2019-06-19	2 500 000	-	-	2 500 000
Swedbank	3,41 %	2022-09-26	14 000 000	-	-	14 000 000
Swedbank	0,66 %	Rörligt	2 750 000	-	-	2 750 000
Swedbank	0,91 %	Rörligt	3 000 000	-	-	3 000 000
			29 650 000	-	-	29 650 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	77 251	-
Förutbetalda intäkter	214 156	265 034
Upplupna revisionsarvoden	17 900	-
Upplupna driftskostnader	42 319	271 603
	351 626	536 637

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	29 650 000	29 650 000
Summa ställda säkerheter	29 650 000	29 650 000

Underskrifter

2019-04-08



Annelie Johansson



Margareta Bjuhr



Fredrik Ankargren

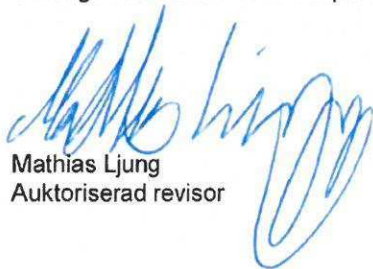


Katarina Maiqvist



Reine Kosk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor



Siw Kidman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mustad, org.nr 716444-1953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mustad för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mustad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas ansvar

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

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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Göteborg den 23 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mathias Ljung
Auktoriserad revisor


Siw Kidman
Förtroendevald revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

