

Bostadsrättsföreningen Mjölner

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Mjölner
716438-4146
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mjölner, 716438-4146, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 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

Kjell Højman	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2022
Inger Gullström	Ledamot	2021
Ewa Leinmark	Ledamot	2021
Mattias Larsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Ulrika Hannrup	Suppleant	2022
Ingemar Dahlqvist	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Anders Linde	Medlemsrevisor
Mazars AB	Extern revisor

Valberedning

Lennart Jonasson	Sammanställande
Guy Eneroth	

Firmateckning

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

/

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Mjölner 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 65 lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1992 och 1993. Fastighetens adresser är Styrbjörn Starkes gata 2-132.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt med tillhörande kallgarage samt 22 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
12	25	28

Total tomtarea:	22 729 kvm
Total bostadsarea:	5 801,5 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Switch Nordic Green	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 925 kr och planerat underhåll för 2 556 839 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 2020-05-20 av Sustend (tidigare Bredablick Fastigetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 037 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 179 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av plåtdetaljer på tak.

Tidigare utfört underhåll

Byte av förrådsdörrar	2020
Byte av FTX-aggregat	2020
Byte av fjärrvärmecentral	2020
Underhållsspolning	2019
Renovering sidogavel på ett hus	2019
Byte av utvändiga armaturer	2018
Byte av förrådsdörrar	2017
Utvändig målning av fönster	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

- Den tekniska förvaltningen har övertagits av Bredablick Förvaltning från 2021-01 01. I förvaltningen ingår även skötsel av miljöhusen och den yttre miljön.
- För att kunna tillgodose lägenheterna med varmvatten och värme i framtiden, kommer Öresundskraft att byta ut den befintliga maskinutrustningen i fjärrvärmecentralen. Arbetet kommer att utföras under april 2021.
- Avtal har tecknats med Öresundskraft avseende service av fjärrvärmearläggningen.
- Fyra stycken förrådsdörrar har bytts.
- Fem stycken farthinder med reflekterande varningsstolpar har monterats inom området.
- Kjell Højman, Inger Gullström och Mattias Larsson, har genomgått Bredablicks utbildning för styrelseledamöter.
- Rötskadat virke har bytts ut på gavel lgh. 57.
- Byte av ventilationsaggregat i lägenheterna har beställts av SIMAB. 27 lägenheter är färdigställda. Arbetet har på grund av pandemin avbrutits och kommer att återupptas när smittorisken och restriktionerna så tillåter.
- Serviceavtal har tecknats med SIMAB angående ventilationsaggregaten,

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 94 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

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2021 med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2017/2018*	2016/2017
Rörelsens intäkter	3 796	3 855	5 346	4 101
Resultat efter finansiella poster	-1 463	882	690	307
Förändring av underhållsfond	-1 520	1 022	299	315
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	501	304	985	443
Soliditet %	28	31	29	27
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	545	545	567	584
Driftskostnad, kr / kvm	235	275	244	246
Ränta, kr / kvm	92	99	157	155
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	179	201	178	173
Lån, kr / kvm	5 576	5 589	5 602	5 794
Snittränta (%)	1,65	1,76	2,81	2,67

* Föreningen har förlängt sitt räkenskapsår till 2017-09-01 - 2018-12-31.

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 588 001	5 761 337	203 144	882 451
Disposition enligt föreningsstämma			882 451	-882 451
Avsättning till underhållsfond		1 037 000	-1 037 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 556 839	2 556 839	
Årets resultat				-1 462 764
Vid årets slut	7 588 001	4 241 498	2 605 434	-1 462 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 085 595
Årets resultat före fondförändring	-1 462 764
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 037 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 556 839
Summa över/underskott	1 142 670

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 142 670

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

1

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 183 348	3 183 078
Övriga rörelseintäkter	3	613 026	672 025
Summa rörelseintäkter		3 796 374	3 855 103
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 990 429	-1 778 402
Övriga externa kostnader	7	-175 403	-133 437
Personalkostnader	8	-122 364	-65 972
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-444 401	-444 400
Summa rörelsekostnader		-4 732 597	-2 422 211
Rörelseresultat		-936 223	1 432 892
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 789	3 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-532 330	-553 578
Summa finansiella poster		-526 541	-550 441
Resultat efter finansiella poster		-1 462 764	882 451
Årets resultat		-1 462 764	882 451

1

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	43 174 587	43 595 460
Inventarier, maskiner och installationer	11	222 802	246 328
Summa materiella anläggningstillgångar		43 397 389	43 841 788
Summa anläggningstillgångar		43 397 389	43 841 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		185 225	184 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	94 074	92 289
Summa kortfristiga fordringar		279 299	276 354
<i>Kassa och bank</i>	13	2 226 070	3 206 743
Summa omsättningstillgångar		2 505 369	3 483 097
SUMMA TILLGÅNGAR		45 902 758	47 324 885

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 588 001	7 588 001
Underhållsfond		4 241 498	5 761 337
Summa bundet eget kapital		11 829 499	13 349 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 605 434	203 145
Årets resultat		-1 462 764	882 451
Summa fritt eget kapital		1 142 670	1 085 596
Summa eget kapital		12 972 169	14 434 934
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	26 625 500	32 350 500
Summa långfristiga skulder		26 625 500	32 350 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 725 000	75 000
Leverantörsskulder		178 520	77 753
Skatteskulder		26 386	60 215
Övriga skulder		31 728	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	343 455	326 483
Summa kortfristiga skulder		6 305 089	539 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 902 758	47 324 885

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-936 223	1 432 892
Avskrivningar	444 401	444 400
	-491 822	1 877 292
Erhållen ränta	5 789	3 137
Erlagd ränta	-532 330	-553 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 018 363	1 326 851
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 945	-68 056
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	115 635	8 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-905 673	1 267 196
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	5 650 000
Amortering av låneskulder	-75 000	-5 725 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-75 000
Årets kassaflöde	-980 673	1 192 196
Likvida medel vid årets början	3 206 743	2 014 547
Likvida medel vid årets slut	2 226 070	3 206 743

- (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 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
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 159 588	3 159 588
Hyror p-platser/garage	23 760	23 490
Summa	3 183 348	3 183 078

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	75 660	75 660
Vatten	148 107	155 836
Uppvärmning	334 902	423 557
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	1 300
Överlåtelseavgifter	8 221	-
Övriga intäkter	46 136	15 672
Summa	613 026	672 025

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 143	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	10 553
VA & sanitet, installationer	9 251	14 525
Ventilation, installationer	10 873	-
El, installationer	7 865	-
Huskropp	16 443	15 068
Markytor	19 350	-
P-platser/garage	-	695
Summa	69 925	40 841

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	13 660	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	108 535	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 329	-
VA & sanitet, installationer	-	54 750
Värme, installationer	196 900	-
Ventilation, installationer	2 041 338	-
Huskropp, tak	57 508	8 669
Huskropp, fasader	-	78 606
Markytor	133 569	-
Summa	2 556 839	142 025

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	475 703	474 177
Teknisk förvaltning	23 492	107 225
Besiktningsskostnader	-	29 431
Snöröjning	-	10 000
Serviceavtal	7 188	64 001
Förbrukningsmaterial	1 176	1 111
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 284	-
El	42 309	42 712
Uppvärmning	419 634	480 412
Vatten och avlopp	191 209	190 341
Avfallshantering	64 203	64 801
Försäkringar	58 128	56 773
Systematiskt brandskyddsarbete	26 805	25 698
Kabel-TV	49 533	48 854
Summa	1 363 665	1 595 536

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	2 653	2 665
Tele och post	3 795	3 791
Förvaltningskostnader	96 110	85 261
Revision	31 950	18 500
Bankkostnader	1 649	881
Övriga externa tjänster	36 934	18 593
Övriga externa kostnader	2 312	3 746
Summa	175 403	133 437

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	70 950	46 500
Övriga arvoden	27 340	1 400
Utbildning	3 556	3 556
Summa	101 846	51 456
Sociala avgifter	20 517	14 516
Summa	122 364	65 972

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	420 875	420 874
Inventarier, maskiner och installationer	23 526	23 526
Summa	444 401	444 400

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	57 427 823	57 427 823
-Mark	4 875 000	4 875 000
Utgående anskaffningsvärden	62 302 823	62 302 823
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-18 707 363	-18 286 489
	-18 707 363	-18 286 489
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-420 875	-420 874
	-420 875	-420 874
Utgående avskrivningar	-19 128 238	-18 707 363
Redovisat värde	43 174 587	43 595 460
Varav		
Byggnader	38 299 587	38 720 460
Mark	4 875 000	4 875 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 427 000	63 427 000
Totalt taxeringsvärde	63 427 000	63 427 000
Varav byggnader	41 652 000	41 652 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	546 342	546 342
Utgående anskaffningsvärden	546 342	546 342
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-300 014	-276 488
	-300 014	-276 488
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 526	-23 526
	-23 526	-23 526
Utgående avskrivningar	-323 540	-300 014
Redovisat värde	222 802	246 328

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	94 074	92 289
Summa	94 074	92 289

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 326 570	2 313 002
Placeringskonto SBAB	899 500	893 740
Summa	2 226 070	3 206 743

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 725 000	75 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 625 500	27 324 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 026 500
Summa	32 350 500	32 425 500

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	32 350 500	32 425 500
Summa	32 350 500	32 425 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,68 %	2022-03-21	5 092 500	-	75 000	5 017 500
SBAB	1,64 %	2023-09-21	5 325 000	-	-	5 325 000
SBAB	2,04 %	2024-01-22	5 305 000	-	-	5 305 000
Stadshypotek	1,52 %	2022-09-30	6 026 500	-	-	6 026 500
SBAB	2,02 %	2025-04-07	5 026 500	-	-	5 026 500
SBAB	1,03 %	2021-03-08	5 650 000	-	-	5 650 000
Summa			32 425 500	-	75 000	32 350 500

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	80 469	50 616
Upplupna räntekostnader	4 850	4 850
Förutbetalda intäkter	166 092	152 687
Upplupna revisionsarvoden	24 200	16 000
Upplupna driftskostnader	67 844	102 330
Summa	343 455	326 483

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

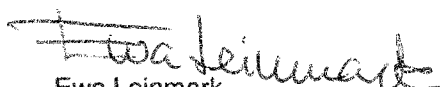
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	56 271 000	56 271 000
Summa ställda säkerheter	56 271 000	56 271 000

Underskrifter

Helsingborg, 2021-03-22


Kjell Højman
Styrelseordförande


Inger Gullström


Ewa Leinmark


Mattias Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30
Mazars AB


Anders Johansson
Auktoriserad revisor


Anders Linde
Medlemsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mjölner
Org. nr 716438-4146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mjölner för år 2020.

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 2020 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt medlemsrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerade revisionsbolagets har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medlems 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 Mjölner för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Mjölner 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Helsingborg 2021-03-30

Mazars


Anders Johansson
Auktoriserad revisor


Anders Linde
Medlemsrevisor

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 in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar 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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

