

Bostadsrättsföreningen Mustad

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Mustad
716444-1953
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mustad, 716444-1953, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens 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>
Peter Frank	Ordförande	2022
Kurt Fältström	Ledamot	2021
Margareta Bjuhr	Ledamot	2021
Agneta Ellington	Ledamot	2022
Sadegh Sabeti	Ledamot	2022

Ahoo Shokraiefard	Ledamot	Avgått
-------------------	---------	--------

Styrelsesuppleanter

Reine Kosk	Suppleant	2021
Josefin Petersson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Siw Kidman	Föreningsvald revisor	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter

Erik Seborn	Revisorssuppleant	2021
-------------	-------------------	------

Valberedning

Alexander Strand	Sammanställande	2021
Emil Sandeman		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Margareta Bjuhr, Agneta Ellington, Peter Frank, Sadegh Sabeti, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Mustad 6 i Mölndal kommun med därpå uppförda byggnader med 65 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna består av 5 flerbostadshus varav 1 är den tidigare lokalbyggnaden Tonvillan. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Tallkotttegatan 2 A-D samt 3-53 ojämna nummer.

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter, 1 lokal, 58 parkeringsplatser, 5 mc-platser, 8 förråd och 9 kolonilotter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
40	14	7	4

Total tomtarea:	16 778 kvm
Total bostadsarea:	5 067 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 880 kvm
- varav hyresrättsarea:	187 kvm
Total lokalarea:	19 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-16.

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 bokningsbara via föreningens hemsida.

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
Bahnhof *
E.ON
CPG
OTIS
Comfort Teknik
Ventilationskontroll Aeolus

TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Jour
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal ventilation

* Gemensamt bredbandsavtal från och med 2020-03-01.

fn

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 483 376 kr och planerat underhåll för 257 211 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 avser:

- Byte av dörrar till förråd och elcentraler.
- Målning av cykelskjul.
- Ombyggnation av gemensamma utrymmen till förråd.

Utöver ovan underhållsinsatser har föreningen under 2020 avslutat det sju år långa projektet med att bygga om den tidigare lokalbyggnaden Tonvillan till fyra st bostadsrättslägenheter vilka haft tillträde under sommaren. Man har även byggt till tre stycken nya parkeringsplatser som nu finns tillgängliga för uthyrning till medlemmar. Då båda dessa projekten resulterat i nytillkomna funktioner till föreningens fastighet har tillhörande utgifter aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 10. Investeringarna kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 100 respektive 10 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-06 av Bredablick Fastighetspartner, numera Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 059 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 208 kr per kvm.

Planerade underhåll

Renovering och översyn av samtliga fönster	2021
Spolning av spillvattenledningar	2021
Omläggning av asfalt där behov finns	2022
Tvätt av tak	2024
Byte av tappvattenledningar	2024
Uppgradering av lekplats	2025
Relining av spillvattenledningar	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har hållit en ordinarie föreningsstämma den 19 Maj 2020 i Stensjökyrkans lokaler. På grund av Covid-19 så ombads medlemmarna att ej fysiskt närvara på mötet utan istället så togs samtliga beslut via poströstning. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Städdagar

Städdagar har genomförts 2 gånger under året. På grund av Covid-19 har dessa utförts utspridda under en period där medlemmarna individuellt kunnat ta på sig att utföra vissa uppgifter. Under ett normalt år utförs städdagarna under en specifik dag och är ett bra sätt att umgås och lära känna sina grannar. Städdagarna har även en ekonomisk betydelse då vi kan utföra vissa uppgifter som vi slipper anlita hantverkare till.

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.

bn

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelser).

Under 2020 har 4 upplåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 0 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar per 2020-12-31: 3 st (beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 82 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 91 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 3%. Avseende 2021 har styrelsen beslutat att sänka årsavgifterna med 4 % från 2021-01-01.

Från och med 2020-03-01 debiteras samtliga lägenheter även 129 kr per månad för ett kollektiv bredbandsavtal.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020 **	2019	2018 *	2017
Rörelsens intäkter	4 005	3 906	3 894	3 674
Resultat efter finansiella poster	144	34	190	698
Förändring av underhållsfond	802	375	595	889
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-41	250	184	366
Soliditet %	59	44	44	40
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	729	728	728	707
Bostadshyra kr / kvm	1 002	968	936	900
Driftskostnad, kr / kvm	273	247	280	201
Ränta, kr / kvm	151	134	130	132
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	208	196	148	174
Lån, kr / kvm	4 699	5 608	5 608	5 734
Snittränta (%)	3,21	2,39	2,33	2,30

* Från och med 2018 tillkom 116 kvm bostadsrättsyta jämfört med tidigare år i och med upplåtelse av lägenhet 61.

** Från och med 2020 tillkom 229 kvm bostadsrättsyta jämfört med tidigare år efter ombyggnation av Tonvillan. I och med ombyggnationen minskade dock lokalytan med 430 kvm.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

fn

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	58 886 532	16 742 149	3 385 610	-55 350 346	33 896
Disposition enligt föreningsstämma				33 896	-33 896
Upplösning uppskrivningsfond		-131 622			
Avsättning till underhållsfond			1 059 000	-1 059 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-257 211	257 211	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	11 334 500				
Årets resultat					143 545
Vid årets slut	70 221 032	16 610 527	4 187 399	-56 118 239	143 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-55 316 450
Årets resultat före fondförändring	143 545
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 059 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	257 211
Upplösning av uppskrivningsfond	131 622
Summa över/underskott	-55 843 072

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-55 843 072

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 886 683	3 837 330
Övriga rörelseintäkter	3	118 746	68 808
Summa rörelseintäkter		4 005 429	3 906 138
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 126 743	-2 190 087
Övriga externa kostnader	7	-205 032	-240 957
Personalkostnader	8	-145 203	-140 492
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-617 175	-590 983
Summa rörelsekostnader		-3 094 153	-3 162 519
Rörelseresultat		911 276	743 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		61	252
Räntekostnader		-767 792	-709 975
Summa finansiella poster		-767 731	-709 723
Resultat efter finansiella poster		143 545	33 896
Årets resultat		143 545	33 896

Or

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	56 519 541	47 719 947
Inventarier, maskiner och installationer	11	84 995	116 580
Pågående nyanläggningar	10	29 055	5 107 944
Summa materiella anläggningstillgångar		56 633 591	52 944 471
Summa anläggningstillgångar		56 633 591	52 944 471
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 834	638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	141 097	109 355
Summa kortfristiga fordringar		153 931	109 993
Kassa och bank	13	2 873 023	1 046 226
Summa omsättningstillgångar		3 026 954	1 156 219
SUMMA TILLGÅNGAR		59 660 545	54 100 690

Or

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 221 032	58 886 532
Uppskrivningsfond		16 610 527	16 742 149
Underhållsfond		4 187 399	3 385 610
Summa bundet eget kapital		91 018 958	79 014 291
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-55 986 617	-55 350 346
Årets resultat		143 545	33 896
Summa fritt eget kapital		-55 843 072	-55 316 450
Summa eget kapital		35 175 886	23 697 841
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	23 900 000	23 900 000
Summa långfristiga skulder		23 900 000	23 900 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	-	5 750 000
Leverantörsskulder		187 461	375 485
Skatteskulder		-	8 242
Övriga skulder		-	791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	397 198	368 331
Summa kortfristiga skulder		584 659	6 502 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 660 545	54 100 690

On

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	911 276	743 619
Avskrivningar	617 175	590 983
	1 528 451	1 334 602
Erhållen ränta	61	252
Erlagd ränta	-767 792	-709 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	760 720	624 879
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-43 938	-17 783
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-168 190	134 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	548 592	741 567
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	11 334 500	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 306 295	-5 019 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten	7 028 205	-5 019 444
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-5 750 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 750 000	-
Årets kassaflöde	1 826 797	-4 277 877
Likvida medel vid årets början	1 046 226	5 324 103
Likvida medel vid årets slut	2 873 023	1 046 226

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

On

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	50-100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-15 år

On

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder *	3 432 286	3 386 964
Hyror bostäder	187 428	178 032
Hyror lokaler	5 040	5 040
Hyror p-platser	252 410	251 913
Övriga objekt	9 519	15 381
Summa	3 886 683	3 837 330

* Tillkommande intäkter 2020 efter att ytterligare 4 bostadsrättslägenheter upplåtits under året.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bredband *	80 433	-
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	19 225	33 975
Överlåtelseavgifter	2 366	8 041
Övriga intäkter	16 722	14 431
Försäkringsersättningar	-	12 361
Summa	118 746	68 808

* Intäkt 2020 avser kollektivt bredbandsavtal som debiterats lägenhetsinnehavarna sedan 2020-03-01.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	3 438	43 801
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 762	7 083
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 175	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 945	7 707
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 850	-
VA & sanitet, installationer	119 118	3 345
Värme, installationer	71 925	19 098
Ventilation, installationer	63 328	22 693
El, installationer	46 653	49 051
Tele/TV/porttelefon, installationer	27 467	-
Hiss	34 426	4 777
Huskropp	1 114	42 882
Markytor	41 000	18 833
Vattenskador	9 178	-
Summa	483 376	219 270

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	48 461
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	188 668	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	68 543	146 875
Värme, installationer	-	76 650
Markytor	-	390 988
Summa	257 211	662 974

07

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	89 639	107 077
Teknisk förvaltning	284 036	231 532
Besiktningsskostnader*	89 861	158 931
Snöröjning	38 744	93 744
Serviceavtal	43 130	41 279
Förbrukningsinventarier	-	2 149
Förbrukningsmaterial	14 031	8 730
Övriga utgifter för köpta tjänster	35 049	8 101
El	210 624	250 595
Vatten och avlopp	137 188	168 635
Avfallshantering	152 934	103 862
Försäkringar	72 370	62 982
Systematiskt brandskyddsarbete	-	12 000
Kabel-TV	59 744	58 802
Bredband **	158 806	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	-576
Summa	1 386 156	1 307 843

*Avser framförallt kontroller via Geosigma.

** Kollektivt bredband från och med 2020-03-01. 70 419 kr av kostnaden 2020 avser startavgifter som ej kommer att återkomma.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	8 168
Kontorsmateriel och trycksaker	80	163
Tele och post	3 883	3 625
Förvaltningskostnader	148 896	159 387
Revision	25 438	20 369
Jurist- och advokatkostnader	4 448	-
Bankkostnader	1 550	3 636
IT-tjänster	4 374	4 374
Övriga externa tjänster	14 463	39 813
Övriga externa kostnader	1 900	1 422
Summa	205 032	240 957

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	102 000	100 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	6 000	6 000
Övriga arvoden	600	-
Utbildning	2 463	-
Summa	114 063	109 000
Sociala avgifter	31 140	31 492
Summa	145 203	140 492

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	582 559	559 400
Markanläggningar	3 031	-
Inventarier, maskiner och installationer	31 585	31 583
Summa	617 175	590 983

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 380 786	29 380 786
-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	5 107 944	88 500
	57 379 833	52 360 389
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	9 263 934	-
-Markanläggningar	121 250	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-5 078 889	5 019 444
	4 306 295	5 019 444
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	61 686 128	57 379 833
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 288 372	-2 860 594
-Uppskrivning byggnader	-1 263 570	-1 131 948
	-4 551 942	-3 992 542
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-450 937	-427 778
-Årets avskrivning på uppskrivning	-131 622	-131 622
-Årets avskrivning på markanläggning	-3 031	-
	-585 590	-559 400
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 137 532	-4 551 942
Redovisat värde	56 548 596	52 827 891
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 905 411	26 092 414
Uppskrivningar	11 766 989	11 898 611
Mark	4 885 384	4 885 384
Uppskrivning mark	4 843 538	4 843 538
Pågående nyanläggningar	29 055	5 107 944
Taxeringsvärden		
Bostäder	72 000 000	75 000 000
Lokaler	247 000	2 308 000
Totalt taxeringsvärde	72 247 000	77 308 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>33 137 000</i>	<i>45 534 000</i>

m

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	242 282	242 282
	242 282	242 282
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	242 282	242 282
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-125 702	-94 119
	-125 702	-94 119
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-31 585	-31 583
	-31 585	-31 583
<i>Utgående avskrivningar</i>	-157 287	-125 702
Redovisat värde	84 995	116 580

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	10 825	2 100
Förutbetald försäkring	75 103	72 370
Övriga förutbetalda kostnader	55 169	34 885
Summa	141 097	109 355

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 873 023	1 014 641
Transaktionskonto Swedbank	-	31 585
Summa	2 873 023	1 046 226

on

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	5 750 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 900 000	23 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	23 900 000	29 650 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	23 900 000	29 650 000
Summa	23 900 000	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	1,06%	2022-06-22	2 500 000	-	-	2 500 000
Swedbank	3,41%	2022-09-26	14 000 000	-	-	14 000 000
Swedbank	0,66%	2020-02-28 *	2 750 000	-	2 750 000	-
Swedbank	0,91%	2020-03-28 *	3 000 000	-	3 000 000	-
Summa			29 650 000	-	5 750 000	23 900 000

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

*Rörlig ränta, justeras var tredje månad.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	77 618	80 789
Förutbetalda intäkter	221 086	181 949
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 000
Upplupna driftskostnader	76 494	86 593
Summa	397 198	368 331

m

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	29 650 000	29 650 000
Summa ställda säkerheter	29 650 000	29 650 000

Underskrifter

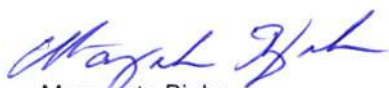
Mölnadal, 2021- 04 - 29



Peter Frank
Styrelseordförande



Kurt Fältström



Margareta Bjühr



Agneta Ellington



Sadegh Sabeti

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 - 05
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor



Siw Kidman
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mustad 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 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/godkände 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 att utföra 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. 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 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 Brf Mustad för år 2020 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 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.

Underskrift

Kungsbacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor

Siw Kidman
Föreningsrevisor

Deltagare

BRF MUSTAD 716444-1953 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-05 14:59:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIV KIDMAN

Datum

Siw Kidman

Föreningsrevisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-05 15:09:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK MALMQVIST

Datum

Erik Malmqvist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

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

