



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MULLBÄRET I SKÖVDE

Organisationsnummer 766600-2956



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mullbäret i Skövde

Org nr 766600-2956

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 63:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skövde.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar, version 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastigheter Mossagården 3 och Mullbäret 6 färdigställdes år 1956 till en sammanlagd produktionskostnad av 1 858 000 kronor. En omfattande renovering av fastigheterna färdigställdes år 1988 till en kostnad av 15 154 000 kronor. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Henrik Gjutares gata 24 A-B och 26 A-D Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 3018 m². Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	12
2	24
3	18
Totalt	54

I föreningen finns även 1 st gemensamhetslokal, 13 st garage och 23 st p-platser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan 2019-05-13.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Fläktbyte	225 975 kr
Totalt	225 975 kr

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej utförts under året.

Under 2020 planerar styrelsen byte av fönster.

Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 3,5 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 830,29 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 660 465 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- Boden Energi avseende fastighetsel
- Com Hem/Telia avseende kabel-tv, internet och telefon
- Skövde Värmeverk avseende fjärrvärme

Ne

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar (73 föregående år) varav HSB Nordvästra Götaland utgör en. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 12 st bostadsrätter överlåtits. Året innan skedde 12 lägenhetsöverlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

Johan Vartanian	ordförande
Ramiz Binaku	sekreterare
Madeleine Karlsson	ledamot
Mattias Nilsson Schneier	ledamot
Helen Andersson	ledamot
Leif Bardh	ledamot, utsedd av HSB NVG
Filippa Ydrestrand	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Johan Vartanian, Madeleine Karlsson och Helen Andersson av ordinarie ledamöter. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden, jämfört med 10 st föregående år.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Johan Vartanian, Ramiz Binaku, Filippa Ydrestrand och Mattias Nilsson Schneier, två i förening.

Vicevärd

Filippa Ydrestrand har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Johan Krussgård samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Johan Vartanian med Filippa Ydrestrand som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Johan Krussgård (ordförande) och Mia Lööf.

Miljö/brandskydd

Filippa Ydrestrand har varit miljösamordnare och Johan Vartanian har varit brandskyddsansvarig och underhållsplanansvarig.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Mattias Nilsson Schneier.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 523	2 442	2 437	2 394	2 396
Resultat efter finansiella poster tkr	383	104	483	629	271
Soliditet %	45	42	43	40	33
Avgifts- och hyresbortfall %	0,9	0,9	0,3	0,6	0,5
Bankskuld tkr	5 660	5 824	5 988	6 152	6 816
Räntekostnader kr/m2	30	25	44	59	70
Drifts-/personalkostnader kr/m2	477	482	411	393	465
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	802	775	767	760	760
Fond för yttre underhåll tkr	3 504	3 072	2 900	2 768	2 180
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	218	198	109	166	106

Förändringar i eget kapital

		Uppskrivnings- fond	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser				
Belopp vid årets ingång	87 865	1 500 000	3 071 628	103 881	103 785
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	103 785	-103 785
Reservering till yttre fond			658 000	-658 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-225 975	225 975	
Årets resultat					382 888
Belopp vid årets slut	87 865	1 500 000	3 503 653	-224 359	382 888

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	207 665 kr
Årets resultat	382 888 kr
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-658 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>225 975 kr</u>
	158 528 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	158 528 kr
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	3 503 653 kr

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	382 888 kr
Avsättning till underhållsfond	-658 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>225 975 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-432 025 kr

Resultat efter fondförändring	-49 137 kr
--------------------------------------	-------------------





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2956

HSB Brf Mullbäret i Skövde

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 523 093	2 442 460
Summa intäkter		2 523 093	2 442 460
Driftskostnader	Not 2	-1 297 889	-1 299 032
Underhållskostnader	Not 3	-225 975	-425 125
Personalkostnader	Not 4	-142 895	-155 926
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-386 054	-386 054
Summa rörelsekostnader		-2 052 813	-2 266 137
Rörelseresultat		470 281	176 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 911	1 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-90 304	-74 388
Summa finansiella poster		-87 393	-72 538
Årets resultat		382 888	103 785



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2956

HSB Brf Mullbäret i Skövde

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	7 695 173	8 081 227
	<u>7 695 173</u>	<u>8 081 227</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

7 695 673 **8 081 727**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10 8 469 3 287

Övriga fordringar

Not 11 860 732 1 865 652

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	42 869	40 003
	<u>912 070</u>	<u>1 908 942</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12 2 900 000 1 500 000

Kassa och bank

41 170 39 152

Summa omsättningstillgångar

3 853 240 **3 448 093**

Summa tillgångar

11 548 913 **11 529 820**





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2956

HSB Brf Mullbäret i Skövde

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

87 865

87 865

Uppskrivningsfond

1 500 000

1 500 000

Fond för yttre underhåll

3 503 653

3 071 628

5 091 518

4 659 493

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-224 359

103 881

Årets resultat

382 888

103 785

158 529

207 666

Summa eget kapital

5 250 047

4 867 159

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

5 496 465

3 345 215

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

164 000

2 479 250

Leverantörsskulder

306 853

509 101

Skatteskulder

6 010

3 700

Övriga skulder

Not 16

40 574

41 212

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

284 964

284 183

802 401

3 317 446

Summa skulder

6 298 866

6 662 661

Summa Eget kapital och skulder

11 548 913

11 529 820

Handwritten signature



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2956

HSB Brf Mullbäret i Skövde

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Ursprunglig byggnad var fullt avskriven 2005.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod.

Återstående nyttjandeperiod för ombyggnation 1988 har bedömts vara 18 år.

Återstående nyttjandeperiod för dräneringen har bedömts vara 7 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2956

HSB Brf Mullbäret i Skövde

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 421 180	2 339 268
	Hyrer	116 868	113 105
	Bortfall hyror	-23 407	-21 728
	Övriga intäkter	8 452	11 815
		2 523 093	2 442 460
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	329 194	459 474
	Tv/datakostnader	31 798	33 059
	Reparationer	20 284	50 128
	El	68 230	71 673
	Uppvärmning	294 810	290 033
	Vatten	83 413	76 485
	Sophämtning	88 403	54 742
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 158	74 848
	Medlemsavgifter	24 588	24 259
	Försäkringar	33 440	30 231
	Förvaltningsarvoden	100 232	97 276
	Övriga driftskostnader	146 339	36 824
		1 297 889	1 299 032
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	225 975	425 125
		225 975	425 125
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	51 168	58 281
	Vicevärdsarvode	42 000	41 000
	Revisorsarvode	4 508	4 375
	Löner och andra ersättningar	10 587	15 912
	Sociala kostnader	34 632	36 358
		142 895	155 926
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Ombyggnader	311 054	311 054
	Markanläggningar	75 000	75 000
		386 054	386 054
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	519	920
	Övriga ränteintäkter	2 392	930
		2 911	1 850
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	90 298	74 388
	Räntekostnader skattekonto	6	0
		90 304	74 388

plu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2956

HSB Brf Mullbäret i Skövde**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut2005
1988

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	1 786 795	-1 786 795	0	1956-2005	0
Mark	1 571 205				1 571 205
Dränering	1 500 000	-900 000	-75 000	2007-2026	525 000
Ombyggnationer	15 159 294	-9 249 272	-311 054	1988-2037	5 598 968
	<u>20 017 294</u>	<u>-11 936 067</u>	<u>-386 054</u>		<u>7 695 173</u>

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

18 446 089

18 446 089

Anskaffningsvärde mark

1 571 205

1 571 205

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

20 017 29420 017 294**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående ackumulerade avskrivningar

-11 936 067

-11 550 013

Årets avskrivningar

-386 054

-386 054

Utgående ackumulerade avskrivningar

-12 322 121-11 936 067**Bokfört värde****7 695 173****8 081 227**

Taxeringsvärde för Mossagården 3 och Mullbäret 6

Byggnad - bostäder

26 000 000

21 200 000

Byggnad - lokaler

280 000

265 000

26 280 00021 465 000

Mark - bostäder

10 400 000

7 000 000

10 400 0007 000 000

Taxeringsvärde totalt

36 680 000

28 465 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500**500****Not 10 Kundfordringar**

Hyres och avgiftsfordringar

8 469

3 287

8 469**3 287****Not 11 Övriga fordringar**

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

858 865

1 863 779

Skattekonto

1 867

1 873

860 732**1 865 652****Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2019-12-31	3 mån	0,10%	2 900 000
					2 900 000

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings- fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 865	1 500 000	3 071 628	103 881	103 785
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	103 785	-103 785
Reservering till yttre fond			658 000	-658 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-225 975	225 975	
Årets resultat					382 888
Belopp vid årets slut	87 865	1 500 000	3 503 653	-224 359	382 888



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 766600-2956

HSB Brf Mullbäret i Skövde

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	43706284	1,26%	2021-09-28	1 864 000	24 000
Swedbank Hypotek	852990779	1,48%	2021-06-23	981 215	100 000
Swedbank Hypotek	2850797875	1,40%	2020-03-28	2 315 250	0
Swedbank Hypotek	2855813032	1,43%	2025-12-22	500 000	40 000
				5 660 465	164 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 496 465

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

4 840 465

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

16 882 000

16 882 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

164 000

2 479 250

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

19 515

19 471

Arbetsgivaravgifter

21 059

21 741

40 574

41 212

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

14 932

0

Förutbetalda hyror och avgifter

212 376

178 817

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

57 656

105 366

284 964

284 183

Skövde 17/3 2020

Johan Vartanian

Johan Vartanian

Helen Andersson

Helen Andersson

Mattias Nilsson-Schneier

Mattias Nilsson-Schneier

Ramiz Binaku

Ramiz Binaku

Leif Bardh

Leif Bardh

Madeleine Karlsson

Madeleine Karlsson

Vår revisionsberättelse har 22/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Victor Assmundsson

Victor Assmundsson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mullbäret, org.nr. 766600-2956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mullbäret för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

✍

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mullbåret för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

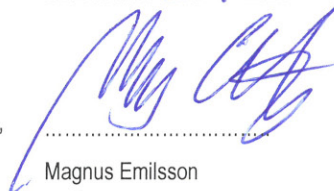
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Sködde den 22/4 2020



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Victor Assmundsson

Av föreningen vald revisor