

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Månglaren
Org nr: 764500-1178



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Månglaren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2010-01-21.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror främst på ökade kostnader för ränta, avskrivningar och drift.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 151% till 267%.

I resultatet ingår avskrivningar med 202 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 407 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Månglaren 1 i Borås Stad. Byggnaden innehåller 30 st bostadsrättslägenheter. Fastigheternas adress är Engelbrektsgatan 105 A, B och C. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	3
1 rum och kök	6
2 rum och kök	15
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	10
Antal p-platser	7

Total tomtarea	2 433 m ²
Total bostadsarea	1 697 m ²

Årets taxeringsvärde	23 437 000 kr
Fg års taxeringsvärde	23 437 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Splitvision	Fiber
Borås Elnät AB	El
Com Hem AB	Kabel-tv

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr och planerat underhåll för 8 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 913 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 491 tkr. Under de kommande 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 250 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 308 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 254 tkr, efter att hänsyn till fondens ingående värde har tagits.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadrenovering	2004	
Fönsterbyten	2005	
Byte av skärmtak till plåttak över samtliga entréer	2006	
Byte av expansionskärl samt nya rör till blandningsventil för varmvatten	2006	
Byte av avloppsstammar, vattenrör och el samt renovering av badrum	2012	
OVK	2016	
Byte av garagedörrar	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, lås i ny bakdörr	7 872

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2021	
Dränering	2021	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingrid Davidsson	Ordförande	2021
Jannike Rosengren	Ledamot	2020
Lisa Jacobsson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Max Fagerlund	Suppleant	2020
Jörgen Löfdahl	Suppleant	2020
Ronnie Kjellsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Winther	Godkänd Revisor, Revisionsgruppen i Borås AB 2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1 % fr.o.m. 2021-01-01.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit beslut ett av två om att anta nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

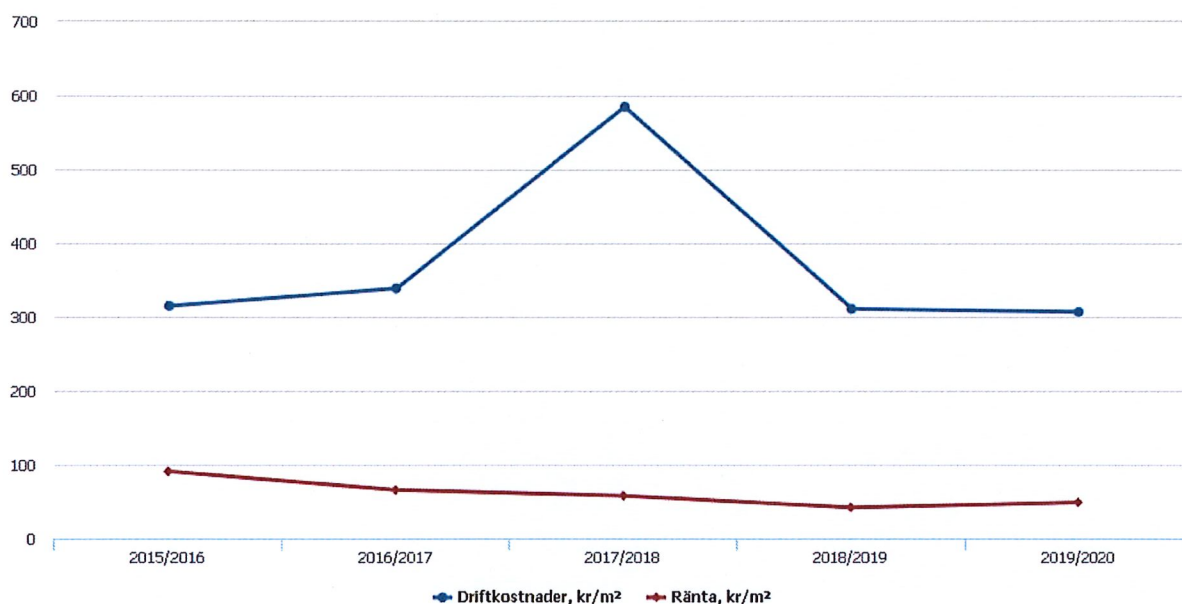
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Förbrukning	2020-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Fjärrvärme (MWh)	227	229	232	262	247
Vatten (kbm)	1897	1768	1802	1950	2097
El (MWh)	23	23	15	14	17

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 286	1 265	1 255	1 249	1 226
Resultat efter finansiella poster	206	248	-140	200	163
Soliditet %	28	25	24	25	23
Likviditet %	267	151	172	211	118
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	720	713	713	706
Driftkostnader, kr/m ²	307	311	585	339	315
Ränta, kr/m ²	49	42	58	66	91
Lån, kr/m ²	3 375	3 434	3 493	3 551	3 610



Förklaring:

Nettoomsättning är intäkter (se resultaträkning).

Resultat efter finansiella poster (se resultaträkning).

Soliditet är eget kapital/totalt kapital (balansomslutning).

Likviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder).

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm är beräknat på bostadsarea.

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på bostadsarea.

Lån, kr/kvm och räntekostnader kr/kvm är beräknat på bostadsarea.

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 800	66 709	2 050 000	1 637 809	-1 884 329	248 278
Disposition enl. årsstämmobeslut					248 278	-248 278
Reservering underhållsfond				254 000	-254 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-7 872	7 872	
Överföring från uppskrivningsfonden			-50 000		50 000	
Årets resultat						205 669
Vid årets slut	44 800	66 709	2 000 000	1 883 937	-1 832 179	205 669

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 586 051
Årets resultat	205 669
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	7 872
Summa	-1 626 510

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 626 510**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 285 620	1 264 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 865	2 041
Summa rörelseintäkter		1 299 485	1 266 866
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-521 015	-529 051
Övriga externa kostnader	Not 5	-248 216	-195 427
Personalkostnader	Not 6	-39 702	-37 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-201 585	-186 831
Summa rörelsekostnader		-1 010 518	-948 963
Rörelseresultat		288 967	317 903
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 440	1 412
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 738	-71 045
Summa finansiella poster		-83 298	-69 625
Resultat efter finansiella poster		205 669	248 278
Årets resultat		205 669	248 278

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 082 888	7 268 378
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	267 352	283 448
Summa materiella anläggningstillgångar		7 350 241	7 551 826
Summa anläggningstillgångar		7 350 241	7 551 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	44 422	38 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	74 746	79 202
Summa kortfristiga fordringar		119 168	117 670
Kassa och bank			
Kassa och bank		909 042	879 658
Summa kassa och bank		909 042	879 658
Summa omsättningstillgångar		1 028 211	997 328
Summa tillgångar		8 378 451	8 549 154

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 800	44 800	
Uppskrivningsfond	2 000 000	2 050 000	
Reservfond	66 709	66 709	
Fond för yttre underhåll	1 883 937	1 637 809	
Summa bundet eget kapital	3 995 446	3 799 318	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 832 179	-1 884 329	
Årets resultat	205 669	248 278	
Summa fritt eget kapital	-1 626 510	-1 636 051	
Summa eget kapital	2 368 936	2 163 267	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 625 076	5 725 068
Summa långfristiga skulder		5 625 076	5 725 068
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	99 992	99 992
Leverantörsskulder		82 623	245 531
Övriga skulder	Not 13	8 745	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	193 079	315 056
Summa kortfristiga skulder		384 439	660 819
Summa eget kapital och skulder		8 378 451	8 549 154

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Uppskrivning byggnad	Linjär	50
Fastighetsförbättringar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 234 620	1 216 350
Hyror, garage	38 400	35 875
Hyror, p-platser	12 600	12 600
Summa nettoomsättning	1 285 620	1 264 825

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	13 742	1 618
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	3
Övriga rörelseintäkter	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	13 865	2 041

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-7 872	0
Reparationer	-34 438	-44 238
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 240	-45 680
Försäkringspremier	-19 413	-18 844
Kabel- och digital-TV	-27 714	-54 672
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 923	0
Förbrukningsinventarier	-2 156	-4 895
Vatten	-72 429	-55 928
Fastighetsel	-37 360	-43 872
Uppvärmning	-218 630	-215 272
Sophantering och återvinning	-45 996	-45 181
Förvaltningsarvode drift	-1 844	-469
Summa driftkostnader	-521 015	-529 051

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-202 526	-172 122
IT-kostnader	-10 467	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 800	-15 369
Övriga förvaltningskostnader	-2 059	-3 412
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 750	-2 083
Bankkostnader	-2 614	-1 992
Summa övriga externa kostnader	-248 216	-195 427

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-24 800	-29 500
Sammanträdesarvoden	-7 100	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 200	0
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-5 602	-8 153
Summa personalkostnader	-39 702	-37 653

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer varav män 0 respektive kvinnor 0.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-71 272	-71 272
Avskrivningar tillkommande utgifter	-114 217	-114 218
Avskrivning Installationer, fiber	-16 096	-1 341
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-201 585	-186 831

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 127 237	2 127 237
Mark	583 000	583 000
Tillkommande utgifter	4 568 694	4 568 694
Uppskrivning byggnad	2 500 000	2 500 000
	9 778 931	9 778 931
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 778 931	9 778 931

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 125 304	-1 104 032
Tillkommande utgifter	-935 249	-821 031
Uppskrivning byggnad	-450 000	-400 000
	-2 510 553	-2 325 063

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-21 272	-21 272
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-114 217	-114 218
Uppskrivningsfond	-50 000	-50 000
	-185 489	-185 490

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 696 042	-2 510 553
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 082 889	7 268 378
------------------	------------------

Varav

Byggnader	980 661	1 001 933
Mark	583 000	583 000
Tillkommande utgifter	3 519 228	3 633 445
Uppskrivning byggnad	2 000 000	2 050 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	23 437 000	23 437 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 949 000</i>	<i>13 949 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 488 000</i>	<i>9 488 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	128 906	128 906
Installationer	284 789	-
	413 695	128 906
Årets anskaffningar		
Installationer	0	284 789
	0	284 789
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	413 695	413 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-128 906	-128 906
Installationer	-1 341	-
	-130 247	-128 906
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 096	-1 341
	-16 096	-1 341
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-128 906	-128 906
Installationer	-17 437	-1 341
	-146 343	-130 247
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-146 343	-130 247
Restvärde enligt plan vid årets slut	267 352	283 448
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	267 352	283 448

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	35 414	36 974
Skattekonto	9 008	1 494
Summa övriga fordringar	44 422	38 468

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 099	17 677
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 322	43 942
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 125	13 612
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 201	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 971
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 746	79 202

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	5 725 068	5 825 060
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-99 992	-99 992
Långfristig skuld vid årets slut	5 625 076	5 725 068

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	Rörligt	2 175 000,00	-2 175 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,50%	Rörligt	2 200 000,00	-2 200 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-10-07, rörligt	0,00	2 175 000,00	0,00	2 175 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-10-07, rörligt	0,00	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2021-12-31	1 450 060,00	0,00	99 992,00	1 350 068,00
Summa			5 825 060,00	0,00	99 992,00	5 725 068,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 99 992 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 399 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 225 108 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 13 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	8 745	0
Avräkning hyror och avgifter	0	240
Summa övriga skulder	8 745	240

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	5 000
Upplupna räntekostnader	11 600	15 677
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	735	5 083
Upplupna elkostnader	4 239	4 831
Upplupna vattenavgifter	11 871	10 383
Upplupna värmekostnader	29 292	27 335
Upplupna kostnader för renhållning	7 600	7 480
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	0	14 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	111 364
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 243	100 153
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 079	315 056

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	6 637 500	6 673 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Boris 20-10-15
Ort och datum

Ingrid Davidsson
Ingrid Davidsson

Jannike Rosengren
Jannike Rosengren

Lisa Jacobsson
Lisa Jacobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 10-23

Anders Winther
Anders Winther
Godkänd revisor
Revisionsgruppen i Borås AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Månglaren

Org.nr 764500-1178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Månglaren för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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.

Revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Månglaren för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Borås den 23 oktober 2020



Anders Winther
Godkänd revisor

Brf Månglaren
503 15 Borås

2020-10-23

Till revisor Anders Winther

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Månglarens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2020-06-30 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande [utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva].

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2017-09-27, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen [, däribland sådana som beräknas till verkligt värde,] är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Ingrid Davidsson

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Brf Månglaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Månglaren i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

