

ÅRSREDOVISNING
2020
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Mineralen

716401-9544

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Kent Johansson	Ordförande
Stefan Söhr	Ledamot
Jorma Seimilä	Ledamot
Marie de la Gardie	Ledamot
Carina Nilsen	Ledamot
Camilla Jarinder	Ledamot
Michella Haddad	Ledamot

SUPPLEANT Ullrik Andersson, Nader Binahri

REVISOR: Anders Thim, THIM Revision AB

Fastighetens registerbeteckningar är **Mineralen**. Föreningens fastigheterna bebyggdes 1980 och består av 12 flerbostadshus. Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt på totalt **5 426 kvm**.

Fastighetens taxeringsvärde är kr **46 893 000**, varav markvärde kr **13 821 000**.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via **IF Skadeförsäkring AB**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

MEDLEMSBYTEN

Överlåtelse under året: 4 st, (nr 044, 055, 095, 316)

STADGAR

Föreningens stadgar registrerades 2009-07-09 hos Bolagsverket.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning

Årets avskrivningar utgör kr **170 700**.

16

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	781 403	2 554 405	5 182 683	405 122
Disp. enl. stämmobeslut	0	- 900 116	1 305 238	- 405 122
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>922 844</u>
Vid årets slut	781 403	1 654 289	6 487 921	922 844

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelsens intäkter, tkr	3 674	3 669	3 415	3 415	2 789
Soliditet	37	32	32	29	31
Årsavg., genoms kr/kvm	666	527	483	483	483
Värmekostnad, kr/kvm	117	99	89	91	98
Vattenkostnad kr/kvm	42	32	33	33	40
Nettoränta, kr/kvm	53	47	42	43	39
Lån, kr/kvm	3 131	3 001	3 060	3 119	3 178

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	6 487 921
Årets resultat	<u>922 844</u>
	7 410 765

disponeras så att:

Fond för yttre underhåll	140 700 i enlighet med stadgarna
Balanseras i ny räkning	<u>7 270 065</u>
	7 410 765

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

Brf Mineralen

716401-9544

	not	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Föreningens intäkter</u>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		3 674 356	3 669 837
Summa föreningens intäkter		3 674 356	3 669 837
<u>Föreningens kostnader</u>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-2 291 041	-2 823 301
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-170 700	-170 700
Summa föreningens kostnader		-2 461 741	-2 994 001
Föreningens rörelseresultat		1 212 615	675 836
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		403	0
Räntekostnader		-290 174	-270 714
Summa finansiella poster		-289 771	-270 714
Resultat efter finansiella poster		922 844	405 122
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		922 844	405 122

AS

Balansräkning

4.

Brf Mineralen

716401-9544

	not	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheten Städet 12			
byggnader	1	26 849 400	26 849 400
./ ack. värdeminskning		-4 822 126	-4 651 426
mark	1	200 000	200 000
		<u>22 227 274</u>	<u>22 397 974</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Kapitalförsäkringar	2	2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
<u>Summa anläggningstillgångar</u>		24 227 274	24 397 974
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-240 930
Div. fordringar		0	1 689 766
Skattefordran		35 159	6 945
Kassa och bank		2 753 335	2 075 499
Skattekonto		82 253	148 002
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		0	0
		<u>2 870 747</u>	<u>3 679 282</u>
Summa tillgångar		27 098 021	28 077 256
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Grundavgifter		781 403	781 403
Fond yttre underhåll		1 654 289	2 554 405
		<u>2 435 692</u>	<u>3 335 808</u>
<u>Fritt Eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 487 921	5 182 683
Årets resultat		922 844	405 122
		<u>7 410 765</u>	<u>5 587 805</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	3	16 988 220	17 327 980
		<u>16 988 220</u>	<u>17 327 980</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		105 712	1 616 968
Skatteskuld		112 987	184 079
Upplupna kostnader		24 880	24 616
Förskottsavgifter		19 765	0
Övriga kortfristiga skulder		0	0
		<u>263 344</u>	<u>1 825 663</u>
Summa eget kapital och skulder		27 098 021	28 077 256

Notanteckningar

5.

Brf Mineralen

716401-9544

Bokföringsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastighetens anskaffningsvärde à kr 26 849 400.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 1 <u>Byggnader</u>		
Anskaffningsvärde	26 849 400	26 849 400
Årets avskrivning	-170 700	-170 700
Ackumulerad avskrivning	-4 651 426	-4 480 726
Bokfört värde	22 027 274	22 197 974

Not 1 <u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	33 072 000	33 072 000
Mark	13 821 000	13 821 000
	46 893 000	46 893 000

	<u>2020-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Not 2 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
Kapitalförsäkring i Folksam	2 000 000	2 224 925	2 000 000
	2 000 000		2 000 000

Not 3 <u>Skulder till kreditinstitut</u>				
Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m.)	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Swedbank Hypotek	1,41%	2021-11-28	5 359 706	5 466 898
Swedbank Hypotek	1,77%	2021-11-25	5 359 706	5 466 898
Swedbank Hypotek	1,60%	2023-11-24	6 268 808	6 394 184
			16 988 220	17 327 980

Not 3	Avgår kortfristig del inom 1 år	339 760
	Avgår långfristig del inom 5 år	1 359 040
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	15 289 420
		16 988 220

15

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Mineralen	310 579 200	310 579 200

Eskilstuna 2021-05-12



Stefan Söhr



Jorma Seimilä



Camilla Jarinder



Marie de la Gardie



Carina Nilsen



Kent Johansson

Michella Haddad



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-11



Anders Thim

Auktoriserad revisor.

Bilaga 1

Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter, lägenheter	3 613 104	3 613 104
Kabel-TV	55 680	55 680
Övriga intäkter	5 572	1 053
	<u>3 674 356</u>	<u>3 669 837</u>

Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rep. och underhåll	189 968	1 032 716
Värme	632 662	573 807
Vatten och avlopp	227 238	182 423
Försäkringar, premier	72 412	64 014
Hyeskostnad SSF	626 400	469 800
Förbrukningsmateriel	0	399
Diverse kostnader	28 503	7 700
Fastighetsavgift / skatt	351 697	351 698
Administration	72 876	79 703
Bankkostnader	1 490	0
Utomstående revisor	17 500	12 594
Styrelsearvoden	63 539	37 898
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	6 756	8 011
Föreningsavgift	0	2 538
	<u>2 291 041</u>	<u>2 823 301</u>

Bilaga 2

Diverse fordringar

Skattekontot

35 159
35 159

Bilaga 3

Upplupna kostnader

2960 Räntor

24 880

24 880

Bilaga 3

Förskottsbetalda hyror

1511 Förskottsbetalda hyror	19 765
	<u>19 765</u>

Leverantörsskulder

4630 E:a Energi & Miljö AB, VA december	62 962
4623 E:a Energi & Miljö AB, Fjärrvärme december	42 750
	<u>105 712</u>

Skatteskulder

2510 Preliminärskatt 2020	112 987
	<u>112 987</u>

Bilaga 4

Väsentliga åtgärder genom åren

2019	Takunderhåll, plåtarbete	
2020	Ovk besiktning	65 540

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mineralen, org.nr 716401-9544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mineralen för år 2020.

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 31 december 2020 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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.

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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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 Bostadsrättsföreningen Mineralen för år 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 11 juni 2021



Anders Thim

Auktoriserad revisor