

# Bostadsrättsföreningen Mimers Gård

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Mimers gård**  
769622-0743  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mimers gård, 769622-0743, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 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>
Bertil Svensson	Ordförande	2021
Katarina Karlsson	Ledamot	2021
Mats Danielsson	Ledamot	2021
Peter Judge	Ledamot	2021
Marcus Nyh	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Göran Hassel	Suppleant	2021
--------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

##### Valberedning

Simon Iversen

#### Firmateckning

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

⌋

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Ran 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 70 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adresser är Kurirgatan 31-37 och Kullavägen 51-53.

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 55 garageplatser, 2 MC-platser samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	39	29

Total tomtarea:	5 308 kvm
Total bostadsarea:	4 530 kvm
Total lokalarea:	149 kvm
Total garagearea:	1 277 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Munio Sweden AB	85 kvm	2022-04-30
Ammar Khatib	64 kvm	2023-07-31

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-01-09.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

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

#### Väsentliga avtal

Telia	Bredband
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Artibus Brandteknik	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Kone	Serviceavtal hissar
Brand & Säkerhet i Helsingborg	Serviceavtal dörrautomatik och lås
EKM Kontroll	Serviceavtal ventilation

C

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 89 606 kr och planerat underhåll för 161 077 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av Riksbyggen. Enligt styrelsen avsätts det 700 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Underhållsspolning i lägenheter	2020
Filterbyte fläktar	2019/2020
Dressning av gräsytor	2019
Ljuddämpare i garage	2019
Armaturer innergård	2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

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

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 91 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 95 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2013 då avgiften sänktes med 8 %.

C

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	3 964	4 031	4 019	4 024
Resultat efter finansiella poster	30	-165	87	392
Förändring av underhållsfond	539	301	440	136
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	496	539	652	1 261
Soliditet %	63	62	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	668	668	668	668
Driftskostnad, kr / kvm	358	365	336	292
Ränta, kr / kvm	152	160	156	203
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	150	150	29
Lån, kr / kvm	11 673	11 969	12 052	12 057
Snittränta (%)	1,30	1,34	1,29	1,67

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 balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>92 744 000</b>	<b>1 529 562</b>	<b>-660 434</b>	<b>-164 629</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-164 629	164 629
Avsättning till underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-161 077	161 077	
Årets resultat				29 935
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 744 000</b>	<b>2 068 485</b>	<b>-1 363 986</b>	<b>29 935</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-825 063
Årets resultat före fondförändring	29 935
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	161 077
Summa över/underskott	-1 334 051

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 334 051**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 595 940	3 593 166
Övriga rörelseintäkter	3	368 026	437 950
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 963 966</b>	<b>4 031 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 925 219	-2 160 056
Övriga externa kostnader	7	-176 910	-161 270
Personalkostnader	8	-117 690	-120 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 005 317	-1 005 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 225 136</b>	<b>-3 447 357</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>738 830</b>	<b>583 759</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 040	-748 626
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-708 895</b>	<b>-748 388</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>29 935</b>	<b>-164 629</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>29 935</b>	<b>-164 629</b>

↙



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	145 391 903	146 397 220
Summa materiella anläggningstillgångar		145 391 903	146 397 220
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Brf i egen ägo		1 119 398	1 119 398
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 119 398	1 119 398
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>146 511 301</b>	<b>147 516 618</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 212	3 950
Övriga fordringar		44	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	76 362	82 740
Summa kortfristiga fordringar		77 618	86 734
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>2 195 166</b>	<b>2 516 681</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 272 784</b>	<b>2 603 415</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 784 085</b>	<b>150 120 033</b>

↶

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 744 000	92 744 000
Underhållsfond		2 068 485	1 529 562
Summa bundet eget kapital		94 812 485	94 273 562
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 363 986	-660 434
Årets resultat		29 935	-164 629
Summa fritt eget kapital		-1 334 051	-825 063
<b>Summa eget kapital</b>		<b>93 478 434</b>	<b>93 448 499</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	36 103 716	36 813 690
Summa långfristiga skulder		36 103 716	36 813 690
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	18 512 496	19 191 178
Leverantörsskulder		99 434	227 317
Skatteskulder		2 371	9 291
Övriga skulder		2 351	8 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	585 283	421 798
Summa kortfristiga skulder		19 201 935	19 857 844
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 784 085</b>	<b>150 120 033</b>

↙

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	738 830	583 759
Avskrivningar	1 005 317	1 005 317
	<b>1 744 147</b>	<b>1 589 076</b>
Erhållen ränta	145	238
Erlagd ränta	-709 040	-748 626
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 035 252</b>	<b>840 688</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 487	16 187
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	20 402	27 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 067 141</b>	<b>884 548</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 802 522	-
Amortering av låneskulder	-19 191 178	-388 656
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 388 656</b>	<b>-388 656</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-321 515</b>	<b>495 892</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 516 681</b>	<b>2 020 789</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 195 166</b>	<b>2 516 681</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

⌋

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 120 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 025 861	3 025 861
Hyror lokaler	157 404	149 402
Hyror p-platser/garage	412 675	417 903
<b>Summa</b>	<b>3 595 940</b>	<b>3 593 166</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	172 224	172 224
Vatten	58 511	74 226
Ei	92 518	136 882
Debiterad fastighetsskatt	7 895	5 988
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	10 000	20 750
Överlåtelseavgifter	14 156	16 107
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	3 867
Övriga intäkter	12 722	7 906
<b>Summa</b>	<b>368 026</b>	<b>437 950</b>

C

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 418	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 186	27 658
Övrigt, gemensamma utrymmen	25 135	-
VA & sanitet, installationer	10 072	1 720
Värme, installationer	538	-
Ventilation, installationer	6 757	6 742
El, installationer	563	975
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	5 563
Huskropp	14 375	2 593
P-platser/garage	-	5 603
Vattenskador	4 563	-
<b>Summa</b>	<b>89 606</b>	<b>50 852</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-1 531	28 701
VA & sanitet, installationer	78 828	-
Ventilation, installationer	65 218	43 313
Markytor	18 563	18 481
P-platser/garage	-	308 750
<b>Summa</b>	<b>161 077</b>	<b>399 245</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	32 050	32 050
Teknisk förvaltning	312 440	248 459
Besiktningkostnader	3 335	65 257
Bevakningskostnader	4 702	8 956
Snöröjning	12 980	11 696
Serviceavtal	106 958	87 047
Förbrukningsmaterial	33 207	8 088
Övriga utgifter för köpta tjänster	32 325	150 569
El	452 844	395 689
Uppvärmning	243 035	276 593
Vatten och avlopp	129 940	133 076
Avfallshantering	62 027	55 092
Försäkringar	33 733	30 034
Systematiskt brandskyddsarbete	701	15 759
Bredband	212 213	189 363
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 046	2 232
<b>Summa</b>	<b>1 674 536</b>	<b>1 709 959</b>

C

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resekostnader	20	-
Kontorsmateriel och trycksaker	88	90
Tele och post	5 494	4 345
Förvaltningskostnader	136 153	132 618
Revision	17 525	12 300
Jurist- och advokatkostnader	-	903
Bankkostnader	1 900	2 802
IT-tjänster	1 087	1 082
Övriga externa tjänster	3 125	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 550	6 430
Övriga externa kostnader	4 969	700
<b>Summa</b>	<b>176 910</b>	<b>161 270</b>

### 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	94 600	93 000
Utbildning	2 463	1 369
<b>Summa</b>	<b>97 063</b>	<b>94 369</b>
Sociala avgifter	20 627	26 345
<b>Summa</b>	<b>117 690</b>	<b>120 714</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 005 317	1 005 317
<b>Summa</b>	<b>1 005 317</b>	<b>1 005 317</b>

C

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	120 638 071	120 638 071
-Mark	32 176 000	32 176 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>152 814 071</b>	<b>152 814 071</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 416 851	-5 411 534
	-6 416 851	-5 411 534
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 005 317	-1 005 317
	-1 005 317	-1 005 317
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 422 168</b>	<b>-6 416 851</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>145 391 903</b>	<b>146 397 220</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	113 215 903	114 221 220
Mark	32 176 000	32 176 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	83 200 000	83 200 000
Lokaler	3 205 000	3 205 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>86 405 000</b>	<b>86 405 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>65 919 000</i>	<i>65 919 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	76 362	82 740
<b>Summa</b>	<b>76 362</b>	<b>82 740</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 407 969	1 727 934
Transaktionskonto Handelsbanken	787 197	788 747
<b>Summa</b>	<b>2 195 166</b>	<b>2 516 681</b>

C

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 512 496	19 191 178
Förfaller 2-5 år från balansdagen	36 103 716	36 813 690
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>54 616 212</b>	<b>56 004 868</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	54 616 212	56 004 868
<b>Summa</b>	<b>54 616 212</b>	<b>56 004 868</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,06 %	2021-09-30	18 498 496	-	187 328	18 311 168
Stadshypotek	Löst	-	18 903 186	-	1 100 664	-
Stadshypotek	0,66 %	2025-09-30	-	17 802 522	-	17 802 522
Stadshypotek	1,55 %	2022-09-30	18 603 186	-	100 664	18 502 522
<b>Summa</b>			<b>56 004 868</b>	<b>17 802 522</b>	<b>1 388 656</b>	<b>54 616 212</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 323	122 221
Förutbetalda intäkter	209 282	199 655
Upplupna revisionsarvoden	16 575	15 300
Upplupna driftskostnader	235 103	84 622
<b>Summa</b>	<b>585 283</b>	<b>421 798</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

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

### Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	60 400 000	60 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 400 000</b>	<b>60 400 000</b>

C

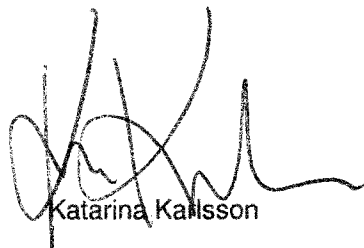


## Underskrifter

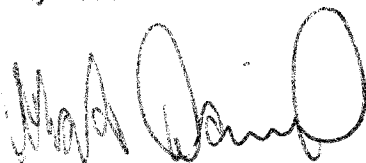
Helsingborg, 2021-04-07



Bertil Svensson  
Styrelseordförande



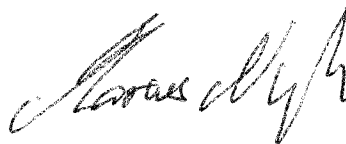
Katarina Karlsson



Mats Danielsson



Peter Judge



Marcus Nyh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-17  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Mimers Gård, org.nr 769622-0743

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Mimers Gård för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Mimers Gård för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13/4 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

