

# Årsredovisning

för

**Bostadsrättsföreningen Minerva**

716407-0166

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Minerva får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen registrerades den 24 februari 1981 och fastigheten Minerva 29 förvärvades den 30 september 1981.

Fastighetens taxeringsvärde utgöres av 17.461.000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Hyresgäst i fastighetens lokal I och II är Sweet & Tender AB.

### Föreningens styrelse

Arne Lindqvist ordf.  
Anne-Marie Forslund  
Lars Jönsson  
Daniel Erlandsson suppl

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Helsingborg kommun.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Större reparationer avseende fasadarbeten på föreningens fastighet mot Landborgen har påverkat årets resultat med 347.500 kronor.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 587         | 583         | 581         | 585         |
| Resultat efter finansiella poster | -146        | -105        | 135         | 138         |
| Soliditet (%)                     | 44          | 46          | 53          | 51          |

### Förändring av eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 1 198 750            | 165 000               | 193 118                        | 336 888                | -104 890          | 1 788 866        |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       | 39 600                         | -144 490               | 104 890           | 0                |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | -146 398          | -146 398         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>1 198 750</b>     | <b>165 000</b>        | <b>232 718</b>                 | <b>192 398</b>         | <b>-146 398</b>   | <b>1 642 468</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |               |
|------------------|---------------|
| balanserad vinst | 192 398       |
| årets förlust    | -146 398      |
|                  | <b>46 000</b> |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| disponeras så att         |               |
| avsättning underhållsfond | 52 400        |
| i ny räkning överföres    | -6 400        |
|                           | <b>46 000</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Åk

| <b>Resultaträkning</b>                   | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter                              |            | 586 983                           | 583 440                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |            | <b>586 983</b>                    | <b>583 440</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                          |            | -640 211                          | -601 036                          |
| Övriga externa kostnader                 |            | -29 753                           | -25 242                           |
| Avskrivningar anläggningstillgångar      |            | -37 304                           | -37 300                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |            | <b>-707 268</b>                   | <b>-663 578</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <b>-120 285</b>                   | <b>-80 138</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader                           |            | -26 113                           | -24 752                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |            | <b>-26 113</b>                    | <b>-24 752</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <b>-146 398</b>                   | <b>-104 890</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <b>-146 398</b>                   | <b>-104 890</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <b>-146 398</b>                   | <b>-104 890</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 1          | 3 306 496         | 3 343 800         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>3 306 496</b>  | <b>3 343 800</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>3 306 496</b>  | <b>3 343 800</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |            | 1 181             | 1 181             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 16 498            | 15 422            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>17 679</b>     | <b>16 603</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Bank  | 2          | 426 583           | 546 655           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>426 583</b>    | <b>546 655</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>444 262</b>    | <b>563 258</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>3 750 758</b>  | <b>3 907 058</b>  |

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Inbetalda insatser               |  | 1 198 750        | 1 198 750        |
| Upplåtelseavgifter               |  | 165 000          | 165 000          |
| Underhållsfond                   |  | 232 718          | 193 118          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>1 596 468</b> | <b>1 556 868</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat vinst eller förlust  |  | 192 398          | 336 888          |
| Årets resultat                  |  | -146 398         | -104 890         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>46 000</b>    | <b>231 998</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>1 642 468</b> | <b>1 788 866</b> |

#### Långfristiga skulder

3

|                                   |   |                  |                  |
|-----------------------------------|---|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 4 | 2 000 000        | 2 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                           |  | 18 084         | 34 341         |
| Skatteskulder                                |  | 8 171          | 1 382          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | 82 035         | 82 469         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |  | <b>108 290</b> | <b>118 192</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 750 758**

**3 907 058**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Not 1 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31       |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 4 312 730         | 4 312 730        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 312 730</b>  | <b>4 312 730</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -968 930          | -931 630         |
| Årets avskrivningar                             | -37 304           | -37 300          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 006 234</b> | <b>-968 930</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 306 496</b>  | <b>3 343 800</b> |

#### Not 2 Checkräkningskredit

|  | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 500 000    | 500 000    |
| Utnyttjad kredit uppgår till                       | 0          | 0          |

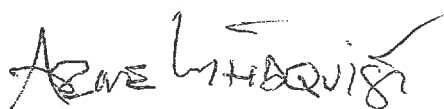
#### Not 3 Ställda säkerheter

|                      | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 2 938 300        | 2 938 300        |
| <b>M</b>             | <b>2 938 300</b> | <b>2 938 300</b> |

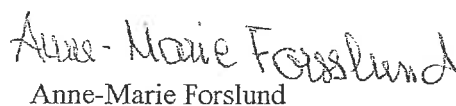
**Not 4 Långfristiga skulder**

|   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                         | 2 000 000        | 2 000 000        |
|   | <b>2 000 000</b> | <b>2 000 000</b> |

Helsingborg den 4 / 6 2020



Arne Lindqvist  
Ordförande



Anne-Marie Forslund



Daniel Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2020



Anders Karlsson  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minerva  
Org. nr 716407-0166

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minerva för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

#### 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 på 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 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.

Åh

## 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 Minerva för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Minerva 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.

Helsingborg, 2020-06-04  


Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor