

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö

Org.nr. 746000-6195

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

### Innehåll

### Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

RD

# Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö

Org.nr. 746000-6195

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1946. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Friheten 2 i Malmö som byggdes år 1947 i vilka man upplåter lägenheter. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 2 februari 1946. Sista registreringsdatum för stadgeändring var 24 april 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2019. På stämman deltog 15 medlemmar samtliga röstberättigade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Bo Linde	Ordförande	i tur att avgå
Ewa Gunnarsdotter	Sekreterare	vald tom 2021
Marianne Cervin	Ledamot	i tur att avgå
Magnus Dahl	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Bo Linde, Ewa Gunnarsdotter och Marianne Cervin, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande.

Dessutom har styrelsen träffats vid ytterligare 11 tillfällen i samband med Öppet Hus.

### Revisor

Revisor har under året varit Gerhard Hallberg med suppleant Bengt Johansson samt extern revisor utsedd av Ernst & Young AB.

### Valberedning

Valberedningen har varit Elin Svensson och Gerhard Hallberg.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet som byggdes 1947 består av 1 bostadshus med 8 trapphus. I fastigheten finns 64 lägenheter. Total bostadsyta är 3632 kvm. Lokalytan är totalt 50 kvm.

Föreningen friköpte marken 1 augusti 2017.

Av föreningens 64 medlemslägenheter har under året 8 st överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
64	lägenheter	3632

80

# Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö

Org.nr. 746000-6195

## Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

### Leverantör

Örehus Fastighetsförvaltning AB  
Örehus Fastighetsförvaltning AB  
Servicebyrå  
Eon  
Com Hem  
Ownit  
Länsförsäkringar  
Schneider Electric  
Thyssen Krupp  
Sanerings Compagniet

### Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning  
Lokalvård  
Elavtal, el och nät, fjärrvärme  
Kabel TV  
Bredband, tv och IP telefoni  
Fastighetsförsäkringar  
Serviceavtal värmeanläggning  
Serviceavtal hissar  
Klottersanering

Föreningens säte är Malmö.

## Flerårsjämförelse

Beloppen i flerårsjämförelse visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 651	2 632	2 558	2 340	2 555
Res. efter finansiella poster	-380	83	-136	-70	450
Balansomslutning	21 477	21 933	22 470	10 700	11 146
Soliditet (%)	20	22	21	45	43
Kassalikviditet (%)	15	213	221	266	400
Fond för yttre underhåll	2634	2 581	2 919	3 087	2 937
Årsavgift genomsnitt kr/kvm	727	727	705	705	705

## Definitioner av nyckeltal

Soliditet= Summa eget kapital delat med totala tillgångar(balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Kassalikviditet= Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-01 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats under hösten.

- klottersanering
- kärlltvätt
- service av brandsläckare
- brandtillsyn har skett löpande under året
- service av tvättmaskiner och torktumlare
- ILOQ låssystem med kodade nycklar har installerats i föreningen
- kameraövervakning har installerats i föreningens källarutrymmen
- i samband med kontroll av tak har utbyte av skadade takpannor skett
- målning av yttre soprumsdörrar samt stuprännor
- slutkontroll av gjorda åtgärder betr obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts och fastigheten är nu godkänd.
- stödmurning och fogfyllnad har utförts på tegelbalkar

## Periodiskt underhåll:

- uppdatering av Underhållsplan
- ny tvättmaskin införskaffad
- större reparation av en hiss har skett

80

# Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö

Org.nr. 746000-6195

## Medlemsinformation

Ingen höjning av månadsavgiften har skett under räkenskapsåret. Genomsnittsavgiften är 727 kr/ kvm. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 72 st, under året har 8 överlåtelser skett.

## Styrelsens slutord

Vi ser med tillförsikt på den framtida utvecklingen för vår förening. Men tänk på att du som medlem har en avgörande del i föreningens framtid som innebär ett tryggt och trivsamt boende för oss alla.

Bostadsrättsföreningens medlemmar äger tillsammans föreningens tillgångar vilket innebär att alla medlemmar har ansvar, inte bara för sin egen lägenhet utan också för fastigheten som sådan, samt även utemiljön i föreningen. Vår miljö och klimatpolicy går ut på att vi skall minimera värme, el och vattenförbrukningen i föreningen vilket innebär att vi värnar om vår miljö och vårt klimat.

Vi ska ta långsiktiga beslut, ha ett helhetstänkande och följa upp verksamheten kontinuerligt. Även i framtiden är vårt mål att i största möjliga mån kunna finansiera våra investeringar med egna medel. Vår utgångspunkt har varit och är, att på bästa sätt tillvarata alla medlemmars intresse. Det ingår också i det uppdrag som vi erhållit av medlemmarna i vår bostadsrättsförening.

Vi vill avslutningsvis tacka för förtroendet som styrelsen haft under det gångna året.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 406	0	2 581 665	1 983 775	82 948
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			185 000		-185 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-132 733		132 733
Balanseras i ny räkning				30 681	-30 681
Årets förlust					-379 593
Belopp vid årets utgång	90 406	0	2 633 932	2 014 456	-379 593

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad vinst 2 014 456  
årets förlust -379 593

1 634 863

Styrelsen föreslår att  
till yttre fond avsättes 335 000  
ianspråktagande ur yttre fond -564 683  
i ny räkning överföres 1 864 546

1 634 863

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

90

**Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö**

Org.nr. 746000-6195

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 651 423	2 632 429
		<u>2 651 423</u>	<u>2 632 429</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 570 146	-1 482 231
Periodiskt underhåll	4	-564 683	-132 733
Övriga externa kostnader	5	-58 709	-47 031
Personalkostnader	6	-113 805	-116 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-466 034	-510 094
		<u>-2 773 377</u>	<u>-2 288 963</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-121 954	343 466
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-257 639	-260 518
		<u>-257 639</u>	<u>-260 518</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-379 593	82 948
<b>Årets resultat</b>		<u>-379 593</u>	<u>82 948</u>

80

**Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö**

Org.nr. 746000-6195

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2019-12-31

2018-12-31

7

20 312 241

20 312 241

20 778 275

20 778 275

**Summa anläggningstillgångar**

20 312 241

20 778 275

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

3 237

Övriga fordringar

8

1 470

1 470

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 346

15 085

16 816

19 792

**Kassa och bank**

9

Kassa och bank

1 147 588

1 135 200

**Summa kassa och bank**

1 147 588

1 135 200

**Summa omsättningstillgångar**

1 164 404

1 154 992

**SUMMA TILLGÅNGAR****21 476 645****21 933 267**

80

**Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö**

Org.nr. 746000-6195

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**Medlemsinsatser  
Fond för yttre underhåll**2019-12-31****2018-12-31**

Not

**Fritt eget kapital**Balanserat resultat  
Årets resultat**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**Skulder till kreditinstitut  
**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**Skulder till kreditinstitut  
Leverantörsskulder  
Aktuell skatteskuld  
Övriga skulder  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**90 406  
2 633 932  

---

2 724 3382 014 457  
-379 593  

---

1 634 864

---

4 359 20210 9 475 000  

---

9 475 00010 7 178 354  
114 779  
4 044  
11 20 901  

---

324 365  
7 642 443**21 476 645**90 406  
2 581 665  

---

2 672 0711 983 775  
82 948  

---

2 066 723

---

4 738 79416 653 354  

---

16 653 354146 184  
193 855  
1 484  
23 660  

---

175 936  
541 119**21 933 267**

**Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö**

Org.nr. 746000-6195

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	-121 954	343 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		466 034	510 094
Erlagd ränta		-257 639	-260 518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 86 441	<hr/> 593 042
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 237	3 047
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-261	-297
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-79 076	95 857
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		148 230	-89 590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 158 571	<hr/> 602 059
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-146 184	-626 423
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -146 184	<hr/> -626 423
<b>Förändring av likvida medel</b>		12 388	-24 364
Likvida medel vid årets början		1 135 200	1 159 564
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>1 147 588</b>	<hr/> <b>1 135 200</b>

ft



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Procent
Stomme och grund	1%
Balkonger	2%
Värme	2%
Sanitet/avlopp	2%
El	2,5%
Fasad	3,3%
Fönster o restpost	2%
Yttertak	2,5%
Trapphus	4%
Hissar	2,85%

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### *Fastighetskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

90

# Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö

Org.nr. 746000-6195

## NOTER

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift bostäder	2 612 688	2 612 688
Hyror övrigt	600	600
Pantsättningsavgift	5 985	3 161
Överlåtelseavgift	11 570	6 788
Övriga intäkter	20 580	9 192
	<hr/> 2 651 423	<hr/> 2 632 429

<b>Not 3 Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Materialinköp	19 527	6 623
Fastighetskötsel, entreprenad	228 379	222 183
Städning, entreprenad	82 274	80 302
Snöröjning	2 975	2 975
Hissbesiktning	13 272	7 135
Serviceavtal	30 252	28 768
Löpande underhåll	163 616	89 828
El	114 754	103 120
Uppvärmning	411 412	432 364
Vatten	168 686	152 004
Renhållning	61 756	64 665
Fastighetsförsäkring	45 405	44 482
Kabel-TV	35 748	35 061
Förvaltningskostnad	97 877	92 553
Fastighetsavgift/ skatt	88 128	85 568
Ventilationskontroll OVK	6 085	34 600
	<hr/> 1 570 146	<hr/> 1 482 231

<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Periodiskt underhåll hissar	349 750	76 795
Periodiskt underhåll gem. anl.	44 731	0
Periodiskt underhåll install.	170 202	55 938
	<hr/> 564 683	<hr/> 132 733

# Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö

Org.nr. 746000-6195

## NOTER

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionskostnad extern	13 000	12 450
Konsultarvode	13 750	7 750
Övriga externa kostnader	31 959	26 831
	<u>58 709</u>	<u>47 031</u>

<b>Not 6 Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut		
Styrelsen:		
Arvode styrelse	93 000	91 000
Arvode intern revisorer	1 800	3 900
Övriga arvode	4 950	4 950
Sociala kostnader	14 055	17 024
Summa styrelse och övriga	<u>113 805</u>	<u>116 874</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkningen

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	29 340 945	29 340 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 340 945	29 340 945
Ingående avskrivningar	-8 562 670	-8 052 576
Årets avskrivningar	-466 034	-510 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 028 704</u>	<u>-8 562 670</u>
Utgående redovisat värde	20 312 241	20 778 275
Redovisat värde byggnader	7 998 296	8 464 330
Redovisat värde mark	12 313 945	12 313 945
	<u>20 312 241</u>	<u>20 778 275</u>

Föreningen äger byggnaderna och marken till fastigheten Friheten 2 i Malmö. Fastighetens värdeår är 1947.

### *Taxeringsvärde*

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 800 000	33 800 000
varav byggnader:	28 000 000	24 000 000

<b>Not 8 Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	1 470	1 470
	<u>1 470</u>	<u>1 470</u>

f2

# Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö

Org.nr. 746000-6195

## NOTER

<b>Not 9 Kassa och bank</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kassa	1 000	1 000
Bankkonto Handelsbanken	1 146 588	1 134 200
	<u>1 147 588</u>	<u>1 135 200</u>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Stadshypotek	026408	1,62%	2020-04-30	2 072 411	2 072 411
Stadshypotek	158367	1,05%	2020-04-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	124720	1,25%	2020-03-09	1 005 943	1 005 943
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Stadshypotek	158368	1,50%	2022-07-30	4 000 000	0
Stadshypotek	202027	1,25%	2021-04-30	1 800 000	0
<b>Förfaller senare än 5 år</b>					
Stadshypotek	158369	2,28%	2025-07-30	3 775 000	100 000
				<u>16 653 354</u>	<u>7 178 354</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 475 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

16 022 437

Föreningens tre lån med förfallodag under 2020 är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Preliminärskatt december	15 165	14 865
Arbetsgivaravgift december	5 736	8 795
	<u>20 901</u>	<u>23 660</u>

## Övriga noter

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	19 899 000	19 899 000

**Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö**

Org.nr. 746000-6195

**NOTER**

Malmö

11/5 - 20

  
Bo Linde

  
Ewa Gunnarsdotter

  
Marianne Cervin

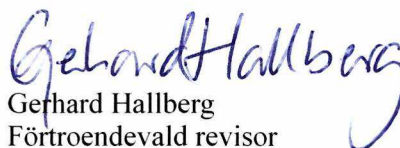
Vår revisionsberättelse har lämnats den

11 maj 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

  
Gerhard Hallberg  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö org.nr. 746000-6195

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

90



#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Misteln i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 11 / 5 2020

Ernst & Young AB

  
Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

  
Gerhard Hallberg  
Förtroendevald revisor