

Årsredovisning

för

Brf Bra Boende i Mölndal

769613-4233

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-15 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-11-27.

Föreningens nya ekonomiska plan registrerades 2013-04-17.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|---------------------------|----------------------------------|-------------|
| Per Elffors | styrelseledamot, ordförande | |
| Michael Barkebo | styrelseledamot, vice ordförande | |
| Laila Ljunggren Bengtsson | styrelseledamot, kassör | |
| Robert Björkenfors | styrelseledamot, sekreterare | |
| Annika Corneliusson | styrelseledamot | |
| Kawar Amedie | styrelseledamot | |
| Emil Ödebrink | styrelseledamot | (avflyttad) |
| Jonathan Bergman | styrelsesuppleant | |

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 ordinarie protokollförda möten, två extra styrelsemöten, ordinarie årsstämma samt ett stort antal projektmöten.

Fyra arbetsgrupper har arbetat självständigt och rapporterat till styrelsen. Arbetsgrupperna har bestått av ekonomigrupp, renoveringsgrupp, trädgårdsgrupp, energi/miljögrupp.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkring.

KE

Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB auktoriserad revisor

Valberedning

Conny Corneliusson sammankallande

Anette Bennour

Kristoffer Svensson

(avgått under året)

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Kellgren 2 med adress Djäknegatan 1-3 och Hagåkersgatan 7-9. På fastigheterna har uppförts tre byggnader, omfattande 94 lägenheter. Fastigheten omfattar även sju lokaler, 54 p-platser samt 27 garageplatser.

Av lägenheterna upplåts vid årets utgång 91 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Därtill finns två tvättstugor. Varje lägenhet har ett vindsförråd samt ett källarförråd till förfogande.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6.470 m² och lokalytan uppgår till 432 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg-Hansa Försäkring.

Lägenhetsfördelning

| <u>lägenhetstyp</u> | <u>antal</u> |
|---------------------|--------------|
| 1 rok | 15 |
| 2 rok | 27 |
| 3 rok | 27 |
| 4 rok | 16 |
| 5-6 rok | 9 |

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

| <u>verksamhet</u> | <u>yta m²</u> | <u>löptid</u> |
|-------------------|--------------------------|---------------|
| hobbylokal | 22 | 2021-09-30 |
| butik | 110 | 2021-07-31 |
| frisörsalong | 58 | 2023-09-30 |
| hobbylokal | 29 | 2020-11-01 |
| lager | 20 | 2020-09-30 |
| styrelserum | 20 | - |
| lager | 173 | 2021-02-28 |

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2019.

Årsavgifterna höjdes med 5% från 1 januari 2020 och ytterligare höjningar kan komma att behövas fram till 2023.

Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk, och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

KE

Underhållsbudget

Under 2019 fastställdes uppdaterad vård- och underhållsplan för åren 2019-2028.

Styrelsen fortsätter med att ta fram en långsiktig likviditetsbudget så att reservering för kommande underhåll kan ske.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2019 utgjorde avgiften 1 377 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

| <u>Årets in- och utbetalningar</u> | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående kassasaldo | 7 116 275 | 4 729 887 |
| INBETALNINGAR | | |
| Föreningens intäkter | 5 569 739 | 5 478 782 |
| Upplåtelse bostadsrätter | 0 | 2 124 250 |
| Ny belåning | 0 | 8 595 005 |
| Förändring kortfristiga fordringar | 0 | 144 882 |
| | 5 569 739 | 16 342 919 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Föreningens kostnader exkl avskrivningar | 2 696 621 | 3 182 583 |
| Pågående projekt | 0 | 9 616 922 |
| Räntekostnader/finansiella kostnader | 847 833 | 893 482 |
| Anskaffning anläggningstillgångar | 2 547 813 | 0 |
| Förändring kortfristiga fordringar | 146 868 | 0 |
| Förändring kortfristiga skulder | 1 309 951 | 89 220 |
| Amortering av föreningens lån | 499 324 | 174 324 |
| | 8 048 410 | 13 956 531 |
| Årets kassaförändring | - 2 478 671 | 2 386 388 |
| Utgående kassasaldo | 4 637 604 | 7 116 275 |

Förvaltning

Under året har den ekonomiska förvaltningen har sköts av Revisorsringen Sverige AB. Teknisk förvaltning har föreningen skött och fastighetsskötseln har varit kontrakterad till Källered Entreprenad AB.

Föreningen har under året förhandlat och skrivit kontrakt med HSB Mölndal för tjänsterna Teknisk Administration (förvaltartjänst) med start 2020-01-01 samt Fastighetsskötsel med start 2020-04-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året

Renovering av fönster och balkongdörrar har pågått och avslutats under året. Entreprenören, Wintec Fönsterteknik AB, gick under året i konkurs vilket medförde både ökade kostnader och ytterligare försening av projektet.

Entreprenadkostnaden för fönsterrenovering har lagts till byggnadens anskaffningsvärde. Totala kostnaden för projektet utgjorde ca 17,6 Mkr.

KE

Högtrycksspölning av samtliga avloppstammar har utförts.

Föreningen har installerat förbättrad belysning vid garagen genom tillkommande armaturer samt extra åtgärder på gamla utebelysningar.

Byte av trasig värmeväxlare i pannrummet.

33 gallerventiler i fasaden på Hagåkersgatan är utbytta i samband med sista etappen av fönsterrenoveringen.

Byte och uppgradering av el-central Hagåkersgatan 7A samt installation av dvärgströmbytare i samtliga källargångar har utförts.

Löpande underhåll har utförts av entreprenörer samt anställd personal.

Verksamhet kommande år

Föreningens underhållsplan speglar behovet av underhåll på fastigheterna och styrelsen har tagit fram en långsiktig likviditetsbudget för att reservering för kommande underhåll kan ske. Om möjligt bör en extra avsättning göras. Förutom det underhållet som beskrivs i underhållsplanen kommer följande arbeten att utföras;

- Källarmuren på Hagåkersgatan målas
- Källarmuren Djäknegatan. Garantianmärkning åtgärdas
- Plåttaket på garaget Hagåkersgatan bytas

Medlemsinformation

Föreningens 91 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 140 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång till 141 medlemmar.

Under året har 22 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under verksamhetsåret.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr | 5 570 | 5 479 | 5 191 | 4 958 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -9 584 | 355 | -434 | -8 150 |
| Soliditet (%) | 39,34 | 43,86 | 46,03 | 48,60 |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr | 729 | 715 | 700 | 667 |
| Lån/m ² bostadsyta kr | 9 544 | 9 621 | 8 320 | 7 697 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 1,37 | 1,20 | 0,81 | 0,60 |
| Elkostnad/m ² bostadsyta kr | 12 | 13 | 13 | 12 |
| Värmekostnad/m ² bostadsyta kr | 119 | 127 | 122 | 138 |
| VA-kostnad/m ² bostadsyta kr | 29 | 30 | 31 | 25 |

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital


| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 51 962 215 | 4 254 165 | 82 353 | -6 135 992 | 355 264 | 50 518 005 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 500 000 | -144 736 | -355 264 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -9 583 524 | -9 583 524 |
| Belopp vid årets utgång | 51 962 215 | 4 254 165 | 582 353 | -6 280 728 | -9 583 524 | 40 934 481 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -6 280 728 |
| årets förlust | -9 583 524 |
| | -15 864 252 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att till underhållsfonden avsätts i ny räkning överföres | 339 237 |
| | -16 203 489 |
| | -15 864 252 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 5 533 308 | 5 447 892 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 36 431 | 30 890 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 569 739 | 5 478 782 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -785 094 | -1 247 166 |
| Driftkostnader | 5 | -1 468 279 | -1 503 765 |
| Förvaltningskostnader | 6 | -188 131 | -197 814 |
| Personalkostnader | 7 | -255 117 | -233 838 |
| Avskrivningar | | -11 608 809 | -1 047 453 |
| Summa rörelsekostnader | | -14 305 430 | -4 230 036 |
| Rörelseresultat | | -8 735 691 | 1 248 746 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -847 833 | -893 482 |
| Summa finansiella poster | | -847 833 | -893 482 |
| Resultat efter finansiella poster | | -9 583 524 | 355 264 |
| Resultat före skatt | | -9 583 524 | 355 264 |
| Årets resultat | | -9 583 524 | 355 264 |

KE

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|-----------------------------------------------|----|-------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 8 | 98 823 371 | 92 833 374 |
| Maskiner och inventarier | 9 | 44 673 | 59 567 |
| Pågående ombyggnationer | 10 | 0 | 15 036 100 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 98 868 044 | 107 929 041 |

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|--------------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 98 868 044 | 107 929 041 |
|------------------------------------|--|-------------------|--------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|----------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Övriga fordringar | | 154 686 | 9 498 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 117 747 | 116 067 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 272 433 | 125 565 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 4 637 604 | 7 116 275 |
| Summa kassa och bank | | 4 637 604 | 7 116 275 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 910 037 | 7 241 840 |

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 103 778 081 | 115 170 881 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

198

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 51 962 215 | 51 962 215 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 254 165 | 4 254 165 |
| Underhållsfond | | 582 353 | 82 353 |
| Summa bundet eget kapital | | 56 798 733 | 56 298 733 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 280 728 | -6 135 992 |
| Årets resultat | | -9 583 524 | 355 264 |
| Summa fritt eget kapital | | -15 864 252 | -5 780 728 |
| Summa eget kapital | | 40 934 481 | 50 518 005 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 11, 12 | 61 251 380 | 62 075 704 |
| Summa långfristiga skulder | | 61 251 380 | 62 075 704 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristigt lån | 11 | 499 324 | 174 324 |
| Leverantörsskulder | | 213 734 | 1 266 910 |
| Skatteskulder | | 176 372 | 304 888 |
| Övriga skulder | | 10 656 | 1 983 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 692 134 | 829 067 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 592 220 | 2 577 172 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 103 778 081 | 115 170 881 |

HE

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bostadsrättsföreningen har under 2019 gått från redovisning enligt K2-regelverket till K3-regelverk.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| <u>Byggnad/komponent</u> | <u>avskrivningstid</u> |
|--------------------------|------------------------|
| Stomme | 150 år |
| Fönster och fasad | 40 år |
| Ventilation och el | 30 år |
| VA-stammar | 40 år |
| Byggnader inre | 120 år |
| Gemensamma utrymmen | 50 år |
| Markarbeten | 40 år |
| Övriga komponenter | 15-40 år |
| Maskiner och inventarier | 5-10 år |

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K3-regelverk på 21 komponenter.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 553 302 | 4 461 421 |
| Hyresintäkter lokaler | 240 633 | 238 478 |
| Hyresintäkter bostäder | 231 634 | 258 344 |
| Hyresintäkter parkering och garage | 338 538 | 320 900 |
| Intäkt kabel-tv och bredband | 169 200 | 168 750 |
| | 5 533 307 | 5 447 893 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgifter | 19 730 | 9 086 |
| Pantsättningsavgifter | 6 450 | 5 880 |
| Fakturerade kostnader mm | 10 251 | 15 924 |
| | 36 431 | 30 890 |

12

Not 4 Fastighetskostnader

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsbeskattning | 160 228 | 153 530 |
| Fastighetsförsäkring | 87 671 | 78 190 |
| Reparationer fastighet | 136 565 | 316 706 |
| Underhåll fastighet | 114 448 | 401 441 |
| Fastighetsskötsel | 225 901 | 237 474 |
| Väghållning och snöröjning | 29 480 | 29 216 |
| Jour- och bevakningskostnader | 25 723 | 25 048 |
| Porttelefon | 5 079 | 5 561 |
| | 785 095 | 1 247 166 |

Not 5 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| El | 80 662 | 86 595 |
| Uppvärmning | 769 818 | 820 817 |
| Vatten och avlopp | 185 512 | 195 022 |
| Avfallshantering | 171 335 | 141 931 |
| Kabel-TV och bredband | 260 952 | 259 400 |
| | 1 468 279 | 1 503 765 |

Not 6 Förvaltningskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Revisionskostnader | 14 238 | 14 638 |
| Ekonomisk förvaltning | 136 826 | 123 265 |
| Konsultarvoden | 12 181 | 24 336 |
| Administrativa kostnader | 24 885 | 35 574 |
| | 188 130 | 197 813 |

Not 7 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Styrelsearvoden och andra ersättningar | 207 999 | 190 500 |
| Sociala kostnader | 47 118 | 43 338 |
| Totala löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader | 255 117 | 233 838 |

KE

Not 8 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 98 682 467 | 98 682 467 |
| Inköp | 17 583 912 | 0 |
| Bortbokning värden vid övergång till K3 | -3 282 868 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 112 983 511 | 98 682 467 |
| Ingående avskrivningar | -5 849 093 | -4 816 534 |
| Justering avskrivning att motsvara K3 | -6 667 536 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 643 511 | -1 032 559 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 160 140 | -5 849 093 |
| Utgående redovisat värde | 98 823 371 | 92 833 374 |
| Taxeringsvärden byggnader | 58 866 000 | 46 781 000 |
| Taxeringsvärden mark | 54 213 000 | 32 999 000 |
| | 113 079 000 | 79 780 000 |
| Bokfört värde byggnader | 70 170 302 | 64 180 304 |
| Bokfört värde mark | 28 653 069 | 28 653 069 |
| | 98 823 371 | 92 833 373 |

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 241 418 | 241 418 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 241 418 | 241 418 |
| Ingående avskrivningar | -181 851 | -166 957 |
| Årets avskrivningar | -14 894 | -14 894 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -196 745 | -181 851 |
| Utgående redovisat värde | 44 673 | 59 567 |

Not 10 Pågående ombyggnationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 15 036 100 | 5 419 178 |
| Årets anskaffningsvärde | 2 547 813 | 9 616 922 |
| Omklassificering kostnad | -17 583 913 | 0 |
| | 0 | 15 036 100 |

HE

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|---------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 1,57 | 2022-06-22 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,57 | 2022-06-22 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,048 | 90 dgr | 11 500 000 | 11 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,57 | 2022-06-22 | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,124 | 90 dgr | 6 275 704 | 6 450 028 |
| Swedbank Hypotek | 1,80 | 2023-02-24 | 5 737 500 | 5 887 500 |
| Swedbank Hypotek | 1,299 | 90 dgr | 6 737 500 | 6 912 500 |
| | | | 61 750 704 | 62 250 028 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 499 324 | 174 324 |
| Amorteringar åren 2 - 5 | | | 1 997 296 | |
| Lån som förfaller till betalning efter 5 år | | | 59 254 084 | |

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 62 756 000 | 62 756 000 |
| | 62 756 000 | 62 756 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden och ersättningar inklusive sociala avgifter | 142 590 | 179 388 |
| Upplupna räntekostnader | 14 598 | 11 422 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 370 749 | 416 740 |
| Upplupen elkostnad | 7 955 | 8 708 |
| Upplupen värmekostnad | 102 821 | 114 983 |
| Revisionsarvode | 14 000 | 14 000 |
| Förvaltningsarvode | 38 628 | 48 006 |
| KDB Byggkonsult | 0 | 35 000 |
| Övriga upplupna kostnader | 793 | 820 |
| | 692 134 | 829 067 |

KE

Mölndal den 10 mars 2020

Per Elffors



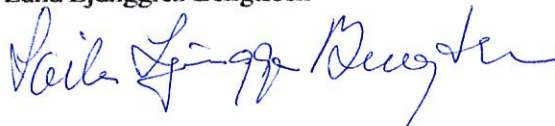
Michael Barkebo



Annika Corneliusson



Laila Ljunggren Bengtsson



Robert Björkenfors



Kawar Amedie



Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2020



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Bra Boende i Mölndal

Organisationsnummer 7613-4233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bra Boende i Mölndal 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 fel, 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 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 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 fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bra Boende i Mölndal för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 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 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 överträdelse 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.

Göteborg den 31/3 2020



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor