

# Årsredovisning

för

## **Brf Bra Boende i Mölndal**

769613-4233

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2020-06-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Elffors	styrelseledamot, ordförande
Michael Barkebo	styrelseledamot, vice ordförande
Robert Björkenfors	styrelseledamot, sekreterare
Kawar Amedie	styrelseledamot
Jonathan Bergman	styrelseledamot
Clary Karlsson	styrelsesuppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten, 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 If Skadeförsäkring.

### Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB      auktoriserad revisor

14

### Valberedning

Conny Corneliusson  
Anette Bennour  
Ivar Wikenstedt

sammankallande

### 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 vindförråd samt ett källarförråd till förfogande.

Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6.470 m<sup>2</sup> och lokalytan uppgår till 432 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom If Skadeförsäkring.

### 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 m<sup>2</sup></u>	<u>löptid</u>
hobbylokal	22	2022-09-30
butik	110	2022-07-31
frisörsalong	58	2023-09-30
hobbylokal	29	2021-11-01
lager	20	2021-09-30
styrelserum	20	-
lager	173	2022-02-28

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

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

#### Underhållsbudget

En digital underhållsplan ingående i den ekonomiska förvaltningen lanserades första januari 2021. Detta kommer att underlätta för styrelsen att prognostisera de kommande underhållskostnaderna på 5,10 och 30 år.

#### Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2019 utgjorde avgiften 1 429 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>4 637 604</b>	<b>7 116 275</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	5 922 422	5 569 739
Förändring kortfristiga fordringar	157 377	0
Förändring kortfristiga skulder	512 634	0
	<b>6 592 433</b>	<b>5 569 739</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	3 296 890	2 696 621
Pågående projekt	2 037 066	0
Räntekostnader/finansiella kostnader	880 298	847 833
Anskaffning anläggningstillgångar	0	2 547 813
Förändring kortfristiga fordringar	0	146 868
Förändring kortfristiga skulder	0	1 309 951
Amortering av föreningens lån	455 743	499 324
	<b>6 669 997</b>	<b>8 048 410</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 77 564</b>	<b>- 2 478 671</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>4 560 040</b>	<b>4 637 604</b>

#### **Förvaltning**

Under året har den ekonomiska förvaltningen skötts av Revisorsringen Sverige AB. Teknisk administration (förvaltartjänst) under året varit kontrakterad till HSB. Fastighetsskötsel har varit kontrakterad till HSB med start 2020-04-01. Administrativ och ekonomisk förvaltning är sedan 2021-01-01 kontrakterad till HSB.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### Verksamhet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret fokuserat på renoveringen av tak och balkonger Djäknegatan 3. Projektkostnaden slutade på 2,33 miljoner, 5 % under budget. Projektet finansierades av eget kapital.

Löpande UH har utförts av entreprenörer och anställd personal.

##### Verksamhet kommande år

Föreningens underhållsplan speglar behovet av underhåll på fastigheterna och styrelsen har nu den nya underhållsplanen som ett verktyg för att långsiktigt kunna bedöma framtida underhållskostnader.

Största och enda projekt 2021 är renovering av tak och balkonger Djäknegatan 1, vilket är budgeterat till 4,25 miljoner.

Löpande UH kommer att utföras av entreprenörer och anställd personal.

### Medlemsinformation

Föreningens 91 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 141 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång till 143 medlemmar.

Under året har 15 överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Styrelsen har beviljat tre andrahandsuthyrningar under verksamhetsåret.

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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr	5 922	5 570	5 479	5 191
Resultat efter finansiella poster tkr	87	-9 584	355	-434
Soliditet (%)	39,47	39,34	43,86	46,03
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta kr	804	729	715	700
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9 474	9 544	9 621	8 320
Genomsnittlig skuldränta %	1,43	1,37	1,20	0,81
Elkostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	13	12	13	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	112	119	127	122
VA-kostnad/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	26	29	30	31

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	582 353	-6 280 728	-9 583 524	40 934 481
Disposition av föregående års resultat:						
Årets resultat			339 237	-9 922 761	9 583 524	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 962 215</b>	<b>4 254 165</b>	<b>921 590</b>	<b>-16 203 489</b>	<b>86 830</b>	<b>41 021 311</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 203 489
årets vinst	86 830
	<b>-16 116 659</b>
behandlas så att till underhållsfonden avsätts i ny räkning överföres	339 237
	-16 455 896
	<b>-16 116 659</b>

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

KZ

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 831 731	5 533 308
Övriga rörelseintäkter	3	90 692	36 431
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 922 423</b>	<b>5 569 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-1 150 258	-1 046 046
Driftkostnader	5	-1 149 691	-1 207 327
Förvaltningskostnader	6	-702 256	-188 131
Personalkostnader	7	-294 685	-255 117
Avskrivningar		-1 658 405	-11 608 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 955 295</b>	<b>-14 305 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>967 128</b>	<b>-8 735 691</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-880 298	-847 833
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-880 298</b>	<b>-847 833</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>86 830</b>	<b>-9 583 524</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>86 830</b>	<b>-9 583 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>86 830</b>	<b>-9 583 524</b>

pt

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	97 179 860	98 823 371
Maskiner och inventarier	9	29 779	44 673
Pågående ombyggnationer	10	2 037 066	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 246 705</b>	<b>98 868 044</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 246 705</b>	<b>98 868 044</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 456	0
Övriga fordringar		5 741	154 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 859	117 747
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 056</b>	<b>272 433</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 560 040	4 637 604
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 560 040</b>	<b>4 637 604</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 675 096</b>	<b>4 910 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 921 801</b>	<b>103 778 081</b>

108

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		51 962 215	51 962 215
Upplåtelseavgifter		4 254 165	4 254 165
Underhållsfond		921 590	582 353
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 137 970</b>	<b>56 798 733</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-16 203 489	-6 280 728
Årets resultat		86 830	-9 583 524
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 116 659</b>	<b>-15 864 252</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 021 311</b>	<b>40 934 481</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11, 12	60 795 637	61 251 380
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 795 637</b>	<b>61 251 380</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	499 324	499 324
Leverantörsskulder		735 856	213 734
Skatteskulder		17 397	176 372
Övriga skulder		1 809	10 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	850 467	692 134
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 104 853</b>	<b>1 592 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 921 801</b>	<b>103 778 081</b>

RE



## 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

	2020	2019
Årsavgifter	4 840 730	4 553 302
Hyresintäkter lokaler	242 837	240 633
Hyresintäkter bostäder	234 702	231 634
Hyresintäkter parkering och garage	344 261	338 538
Intäkt kabel-tv och bredband	169 200	169 200
	<b>5 831 730</b>	<b>5 533 307</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	22 358	19 730
Pantsättningsavgifter	16 900	6 450
Försäkringsersättningar	26 832	0
Fakturerade kostnader mm	20 266	10 251
Avgift andrahandsupplåtelse	4 336	0
	<b>90 692</b>	<b>36 431</b>



#### Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	165 116	160 228
Fastighetsförsäkring	76 980	87 671
Reparationer fastighet	289 884	136 565
Underhåll fastighet	0	114 448
Fastighetsskötsel	299 428	225 901
Väghållning och snöröjning	19 684	29 480
Jour- och bevakningskostnader	30 704	25 723
Porttelefon	6 691	5 079
TV/Bredband	261 770	260 952
	<b>1 150 257</b>	<b>1 046 047</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	82 199	80 662
Uppvärmning	726 157	769 818
Vatten och avlopp	173 472	185 512
Avfallshantering	167 863	171 335
	<b>1 149 691</b>	<b>1 207 327</b>

#### Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionskostnader	15 231	14 238
Ekonomisk förvaltning	133 945	136 826
Konsultarvoden	281 405	12 181
Teknisk förvaltning	253 791	0
Administrativa kostnader	17 884	24 885
	<b>702 256</b>	<b>188 130</b>

#### Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	241 869	207 999
Sociala kostnader	52 816	47 118
<b>Totala löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>294 685</b>	<b>255 117</b>

*Handwritten mark*

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	112 983 511	98 682 467
Inköp	0	17 583 912
Bortbokning värden vid övergång till K3	0	-3 282 868
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 983 511</b>	<b>112 983 511</b>
Ingående avskrivningar	-14 160 140	-5 849 093
Justering avskrivning att motsvara K3	0	-6 667 536
Årets avskrivningar	-1 643 511	-1 643 511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 803 651</b>	<b>-14 160 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 179 860</b>	<b>98 823 371</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 866 000	58 866 000
Taxeringsvärden mark	54 213 000	54 213 000
	<b>113 079 000</b>	<b>113 079 000</b>
Bokfört värde byggnader	68 526 791	70 170 302
Bokfört värde mark	28 653 069	28 653 069
	<b>97 179 860</b>	<b>98 823 371</b>

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	241 418	241 418
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>241 418</b>	<b>241 418</b>
Ingående avskrivningar	-196 745	-181 851
Årets avskrivningar	-14 894	-14 894
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-211 639</b>	<b>-196 745</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 779</b>	<b>44 673</b>

**Not 10 Pågående ombyggnationer**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	0	15 036 100
Årets anskaffningsvärde	2 037 066	2 547 813
Omklassificering kostnad	0	-17 583 913
	<b>2 037 066</b>	<b>0</b>

KE

### Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
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	1,16	2030-05-24	11 500 000	11 500 000
Swedbank Hypotek	1,57	2022-06-22	10 500 000	10 500 000
Swedbank Hypotek	1,08	2028-05-24	6 144 961	6 275 704
Swedbank Hypotek	1,80	2023-02-24	5 587 500	5 737 500
Swedbank Hypotek	1,12	2029-05-25	6 562 500	6 737 500
			<b>61 294 961</b>	<b>61 750 704</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			499 324	499 324
Amorteringar åren 2 - 5			1 997 296	
Lån som förfaller till betalning efter 5 år			58 798 341	

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	62 756 000	62 756 000
	<b>62 756 000</b>	<b>62 756 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden och ersättningar inklusive sociala avgifter	145 044	142 590
Upplupna räntekostnader	30 008	14 598
Förutbetalda avgifter och hyror	445 522	370 749
Upplupen elkostnad	7 152	7 955
Upplupen värmekostnad	102 713	102 821
Revisionsarvode	14 375	14 000
Förvaltningsarvode	65 078	38 628
Express Fönsterteknik	30 375	0
Övriga upplupna kostnader	10 200	793
	<b>850 467</b>	<b>692 134</b>

Mölndal den 29 mars 2021



Per Elffors



Michael Barkebo



Robert Björkenfors

Kawar Amiedie



Jonathan Bergman



Min revisionsberättelse har lämnats den / april 2021



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

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 2020 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 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 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.

Göteborg den 1 / 4 2021



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor