

# Bostadsrättsföreningen Mimers Gård

Årsredovisning 2021



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Mimers gård**  
769622-0743  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mimers gård, 769622-0743, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bertil Svensson	Ordförande	2022
Katarina Karlsson	Ledamot	2022
Mats Danielsson	Ledamot	2022
Peter Judge	Ledamot	2022
Marcus Nyh	Ledamot	2022

#### Styrelsesuppleanter

Oliver Josefsson	Suppleant	2022
------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

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

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

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

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	39	29

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Munio Sweden AB	85 kvm
Murtadah Khalaf Shareef	64 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-01-09.

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

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

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

C

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 35 392 kr och planerat underhåll för 195 832 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av Riksbyggen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 820 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Utbyte av passagesystem	2021
Underhållsspolning i lägenheter	2020
Filterbyte fläktar	2019/2020
Dressning av gräsytor	2019
Ljuddämpare i garaget	2019
Armaturer innergård	2018

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 12 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 95 medlemmar.  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 94 medlemmar.

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

### Årsavgifter

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

C

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	3 949	3 964	4 031	4 019
Resultat efter finansiella poster	46	30	-165	87
Förändring av underhållsfond	624	539	301	440
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	427	496	539	652
Soliditet (%)	63	63	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	668	668	668	668
Driftskostnad, kr / kvm	384	358	365	336
Ränta, kr / kvm	121	152	160	156
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	150	150	150
Lån, kr / kvm	11 439	11 673	11 969	12 052
Snittränta (%)	1,06	1,30	1,34	1,29

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>92 744 000</b>	<b>2 068 485</b>	<b>-1 363 986</b>	<b>29 935</b>
Disposition enligt föreningsstämma			29 935	-29 935
Avsättning till underhållsfond		820 000	-820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-195 832	195 832	
Årets resultat				46 349
<b>Vid årets slut</b>	<b>92 744 000</b>	<b>2 692 653</b>	<b>-1 958 219</b>	<b>46 349</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 334 051
Årets resultat före fondförändring	46 349
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	195 832
Summa över/underskott	-1 911 870

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 911 870**

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

⌋

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 597 230	3 595 940
Övriga rörelseintäkter	3	351 319	368 026
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 948 549</b>	<b>3 963 966</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 027 245	-1 925 219
Övriga externa kostnader	7	-184 979	-176 910
Personalkostnader	8	-117 077	-117 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 005 316	-1 005 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 334 617</b>	<b>-3 225 136</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>613 932</b>	<b>738 830</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-567 715	-709 040
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-567 583</b>	<b>-708 895</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>46 349</b>	<b>29 935</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>46 349</b>	<b>29 935</b>

C



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	144 386 587	145 391 903
Summa materiella anläggningstillgångar		144 386 587	145 391 903
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Brf i egen ägo		1 119 398	1 119 398
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 119 398	1 119 398
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 505 985</b>	<b>146 511 301</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		44	1 212
Övriga fordringar		9 389	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	55 143	76 362
Summa kortfristiga fordringar		64 576	77 618
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>2 184 586</b>	<b>2 195 166</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 249 162</b>	<b>2 272 784</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>147 755 147</b>	<b>148 784 085</b>

C

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 744 000	92 744 000
Underhållsfond		2 692 653	2 068 485
Summa bundet eget kapital		95 436 653	94 812 485
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 958 219	-1 363 986
Årets resultat		46 349	29 935
Summa fritt eget kapital		-1 911 870	-1 334 051
<b>Summa eget kapital</b>		<b>93 524 783</b>	<b>93 478 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	34 821 866	36 103 716
Summa långfristiga skulder		34 821 866	36 103 716
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	18 702 522	18 512 496
Leverantörsskulder		85 750	99 434
Skatteskulder		-	2 371
Övriga skulder		8 587	2 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	611 639	585 283
Summa kortfristiga skulder		19 408 498	19 201 935
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>147 755 147</b>	<b>148 784 085</b>

6

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	613 932	738 830
Avskrivningar	1 005 316	1 005 317
	<b>1 619 248</b>	<b>1 744 147</b>
Erhållen ränta	132	145
Erlagd ränta	-567 715	-709 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 051 665</b>	<b>1 035 252</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	13 042	11 487
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	16 537	20 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 081 244</b>	<b>1 067 141</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 470 672	17 802 522
Amortering av låneskulder	-18 562 496	-19 191 178
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 091 824</b>	<b>-1 388 656</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 580</b>	<b>-321 515</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 195 166</b>	<b>2 516 681</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 184 586</b>	<b>2 195 166</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 120 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 025 861	3 025 861
Hyror lokaler	157 824	157 404
Hyror p-platser/garage	413 545	412 675
<b>Summa</b>	<b>3 597 230</b>	<b>3 595 940</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	172 224	172 224
Vatten	44 832	58 511
El	100 921	92 518
Debiterad fastighetsskatt	6 960	7 895
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	8 250	10 000
Överlåtelseavgifter	7 126	14 156
Övriga intäkter	11 006	12 722
<b>Summa</b>	<b>351 319</b>	<b>368 026</b>

#### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 559	9 418
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 316	18 186
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	25 135
VA & sanitet, installationer	-	10 072
Värme, installationer	-	538
Ventilation, installationer	18 572	6 757
El, installationer	-	563
Huskropp	831	14 375
Markytor	1 344	-
Vattenskador	1 770	4 563
<b>Summa</b>	<b>35 392</b>	<b>89 606</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	-1 531
VA & sanitet, installationer	-	78 828
Ventilation, installationer	-	65 218
Tele/TV/porttelefon, installationer	185 770	-
Övriga installationer	10 062	-
Markytor	-	18 563
<b>Summa</b>	<b>195 832</b>	<b>161 077</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	32 050	32 050
Teknisk förvaltning	340 585	312 440
Besiktningkostnader	19 725	3 335
Bevakningskostnader	1 869	4 702
Snöröjning	56 969	12 980
Serviceavtal	145 504	106 958
Förbrukningsmaterial	9 683	33 207
Övriga utgifter för köpta tjänster	35 669	32 325
El	448 153	452 844
Uppvärmning	295 605	243 035
Vatten och avlopp	139 301	129 940
Avfallshantering	71 064	62 027
Försäkringar	36 432	33 733
Systematiskt brandskyddsarbete	6 745	701
Bredband	154 432	212 213
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 235	2 046
<b>Summa</b>	<b>1 796 021</b>	<b>1 674 536</b>

(

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resekostnader	-	20
Kontorsmateriel och trycksaker	279	88
Tele och post	23 849	5 494
Förvaltningskostnader	123 519	136 153
Revision	14 950	17 525
Jurist- och advokatkostnader	3 885	-
Bankkostnader	6 217	1 900
IT-tjänster	1 141	1 087
Övriga externa tjänster	3 750	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 690	6 550
Övriga externa kostnader	699	4 969
<b>Summa</b>	<b>184 979</b>	<b>176 910</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Utbildning	-	2 463
<b>Summa</b>	<b>95 200</b>	<b>97 063</b>
Sociala avgifter	21 877	20 627
<b>Summa</b>	<b>117 077</b>	<b>117 690</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 005 316	1 005 317
<b>Summa</b>	<b>1 005 316</b>	<b>1 005 317</b>

C

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	120 638 071	120 638 071
-Mark	32 176 000	32 176 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>152 814 071</b>	<b>152 814 071</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 422 168	-6 416 851
	-7 422 168	-6 416 851
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 005 316	-1 005 317
	-1 005 316	-1 005 317
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 427 484</b>	<b>-7 422 168</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>144 386 587</b>	<b>145 391 903</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	112 210 587	113 215 903
Mark	32 176 000	32 176 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	83 200 000	83 200 000
Lokaler	3 205 000	3 205 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>86 405 000</b>	<b>86 405 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>65 919 000</i>	<i>65 919 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	55 143	76 362
<b>Summa</b>	<b>55 143</b>	<b>76 362</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 398 562	1 407 969
Transaktionskonto Handelsbanken	786 024	787 197
<b>Summa</b>	<b>2 184 586</b>	<b>2 195 166</b>

⌋

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	18 702 522	18 512 496
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 821 866	36 103 716
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>53 524 388</b>	<b>54 616 212</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	53 524 388	54 616 212
<b>Summa</b>	<b>53 524 388</b>	<b>54 616 212</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	18 311 168	-	18 311 168	-
Stadshypotek	0,66 %	2025-09-30	17 802 522	-	100 664	17 701 858
Stadshypotek	1,55 %	2022-09-30	18 502 522	-	100 664	18 401 858
SBAB	0,43 %	2023-09-25	-	17 470 672	50 000	17 420 672
<b>Summa</b>			<b>54 616 212</b>	<b>17 470 672</b>	<b>18 562 496</b>	<b>53 524 388</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 112	124 323
Förutbetalda intäkter	356 472	209 282
Upplupna revisionsarvoden	15 900	16 575
Upplupna driftskostnader	114 155	235 103
<b>Summa</b>	<b>611 639</b>	<b>585 283</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	60 400 000	60 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>60 400 000</b>	<b>60 400 000</b>

C

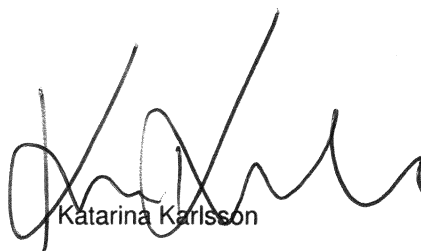


## Underskrifter

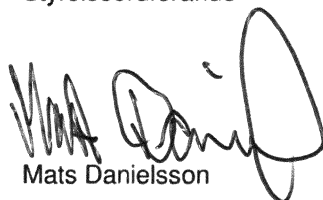
Helsingborg, 2022-04-19



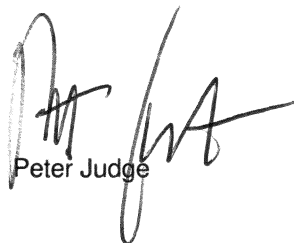
Bertil Svensson  
Styrelseordförande



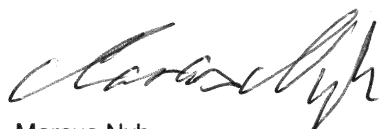
Katarina Karlsson



Mats Danielsson




Peter Judge



Marcus Nyh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-19  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Mimers Gård för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Mimers Gård för 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Malmö den 19 april 2022

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





Vi ser om ditt hus.

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

