



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Juvel. Föreningens andel är 22,1 procent. Samfälligheten förvaltar markytor, kulvertar och vattenledningar, cykelgarage samt utomhushiss.

Styrelsen

Cecilia Boström	Ledamot
Lars Gunnarsson	Ledamot
Camilla Knutsson	Ledamot
Gustav Svensson	Ledamot
Mikael Svensson	Ledamot

Per Gunnar Svendsen Ballo	Suppleant
Kristina Eliasson	Suppleant
Elisabeth Ivarsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson

Ordinarie Extern

PWC

Valberedning

Inger Björkqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 7:8	2006-12-21	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

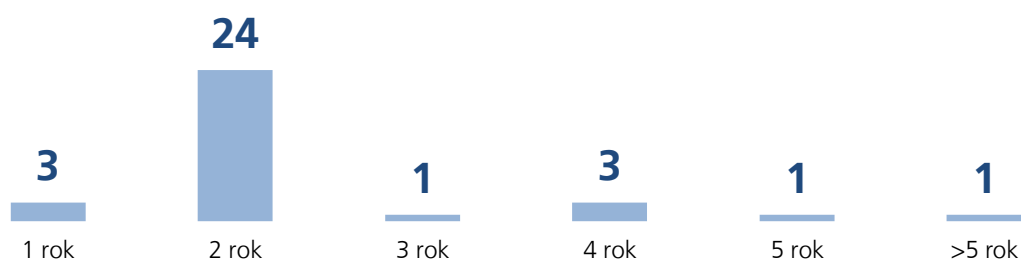
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 488 m², varav 2 488 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Dammbindning golv fläktrum/uc	2019
OVK Ventilation	2019
Dammbindning golv barnvagnsrum	2019
Översyn tegel fasader	2019
Tvätt och oljning trall takterasser	2018
Underhållsspolning avloppsrör	2018
OVK-åtgärder	2017

Planerat underhåll	År
Målning väggar entréer	2020
Bättring sockel	2020
Målning av golv i lägenhetsförråden	2020
Tvätt och oljning trall takterasser	2021
OVK Ventilation	2022
Energideklaration	2022
Tvätt och oljning trall takterasser	2023
Byte tryckhöjningspump kallvatten UC	2024
Byte VVC-pump UC	2024
Byte pump värmebatteri ventilation	2024
Byte dränpump dagvatten UC	2024
Byte cirkulationspump värme UC	2024
Målning sockel	2024
Målning fönsterbleck	2024
Byte trall takterasser	2024
Impregnering tegelfasad åt söder	2024
Omfogning fasad	Inom närmsta åren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	GUAB AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	KONE
Trapphus städ	Klarin & Lund AB
El	Göteborgs Energi Din El AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Garageplatser	Fastighets AB Deckshuset i Göteborg
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Växtskötsel inomhus	Bellis Växtmiljö I Partille AB

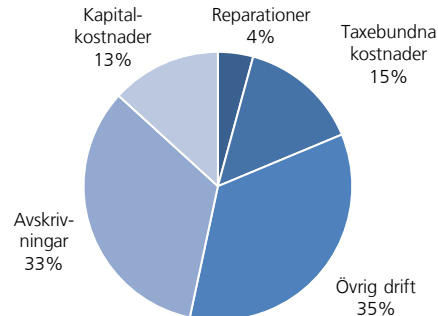
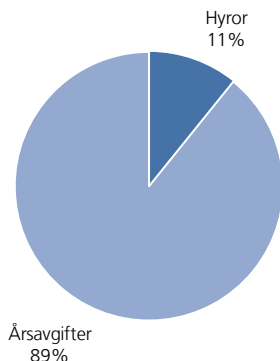
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 106 172	843 745
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 981 950	2 052 916
Minskning kortfristiga fordringar	52 124	6 662
Ökning av kortfristiga skulder	0	85 661
	2 034 074	2 145 239
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 310 717	1 178 765
Finansiella kostnader	318 192	451 671
Minskning av långfristiga skulder	371 000	252 376
Minskning av kortfristiga skulder	35 251	0
	2 035 159	1 882 812
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 105 087	1 106 172
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 085	262 427

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av januari 2019 villkorsändrades ett av föreningens lån vilket minskat föreningens räntekostnader. Som ett resultat av de lägre finansieringskostnaderna sänktes årsavgifterna för föreningens medlemmar med 5% med start 2019-01-01. Under året har omförhandling skett avseende städfirma, sedan slutet på 2019 har föreningen ett avtal med Klarin & Lund AB om att utföra städtjänster. Planerade underhåll enligt den fastställda underhållsplanen har utförts under året. I samband med besiktning av fasaden noterades ett underhållsbehov vilket kommer kräva reparationsåtgärder inom närmsta åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51 st
Tillkommande medlemmar: 11 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	747	786	786
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 025	9 174	9 275	9 495
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	96	104	98	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	182	236	239
Soliditet (%)	76	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-450	-381	-316	-320
Nettoomsättning (tkr)	1 978	2 042	2 123	2 127

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 488 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	73 875 000	0	0	73 875 000
Fond för yttre underhåll	1 796 327	74 640	150 297	1 571 390
S:a bundet eget kapital	75 671 327	74 640	150 297	75 446 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 564 243	-74 640	-531 324	-1 958 279
Årets resultat	-450 465	-450 465	381 027	-381 027
S:a ansamlad förlust	-3 014 708	-525 105	-150 297	-2 339 306
S:a eget kapital	72 656 619	-450 465	0	73 107 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-450 465
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 489 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 640
summa balanserat resultat	-3 014 708

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-185 360
av fond för yttre underhåll ianspråktas	6 535
att i ny räkning överförs	-3 193 533

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 978 188	2 042 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 762	10 726
Summa rörelseintäkter		1 981 950	2 052 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 035 459	-985 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 135	-96 242
Personalkostnader	Not 6	-127 122	-96 939
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-803 507	-803 507
Summa rörelsekostnader		-2 114 224	-1 982 272
RÖRELSERESULTAT		-132 273	70 644
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 192	-451 671
Summa finansiella poster		-318 192	-451 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-450 465	-381 027
ÅRETS RESULTAT		-450 465	-381 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
IMMATERIELLA		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Hysesrätter	230 000	240 000
	230 000	240 000
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	94 241 594	95 035 101
Not 8		
Summa materiella anläggningstillgångar	94 241 594	95 035 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	94 471 594	95 275 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11	17 931
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	1 106 464	1 106 690
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	35 063
Not 10		
Summa kortfristiga fordringar	1 106 475	1 159 684
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3	3
Summa kassa och bank	3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 106 478	1 159 687
SUMMA TILLGÅNGAR	95 578 072	96 434 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 875 000	73 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 796 327	1 571 390
Summa bundet eget kapital		75 671 327	75 446 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 564 243	-1 958 279
Årets resultat		-450 465	-381 027
Summa fritt eget kapital		-3 014 708	-2 339 306
SUMMA EGET KAPITAL		72 656 619	73 107 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 805 928	13 719 132
Summa långfristiga skulder		15 805 928	13 719 132
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 647 132	9 104 928
Leverantörsskulder		145 446	170 184
Skatteskulder		847	1 122
Övriga skulder		12 243	12 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	309 857	320 095
Summa kortfristiga skulder		7 115 525	9 608 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 578 072	96 434 788

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Parkering	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 764 551	1 857 423
Hyror parkering	-2 400	23 400
Hyror garage	216 000	161 370
Öresutjämning	37	-3
	1 978 188	2 042 190

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	6 163
Återbäring försäkringsbolag	3 251	4 562
Övriga intäkter	511	1
	3 762	10 726

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 900	18 480
	Fastighetsskötsel beställning	15 236	8 939
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 040	3 960
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 500
	Städning entreprenad	54 059	68 418
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 875	0
	Hissbesiktning	3 569	3 334
	Gemensamma utrymmen	6 032	0
	Garage	199 850	178 245
	Gård	0	298
	Serviceavtal	21 810	21 452
	Förbrukningsmateriel	348	437
	Teleport/hissanläggning	4 080	3 992
	Brandskydd	2 625	0
	Fordon	0	827
		350 424	317 882
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	6 738	0
	Lås	7 792	6 163
	VVS	46 754	0
	Värmeanläggning/undercentral	15 171	2 310
	Ventilation	10 905	11 358
	Elinstallationer	0	11 570
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 702	5 625
	Hiss	2 601	4 493
	Huskropp utvändigt	6 503	0
	Vattenskada	2 125	0
		101 290	41 519
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	6 535	0
	VVS	0	35 063
		6 535	35 063
	Taxebundna kostnader		
	El	56 671	58 087
	Värme	238 723	259 398
	Vatten	52 302	44 176
		347 696	361 661
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 038	36 525
	Samfällighetsavgift	126 334	128 899
	Kabel-TV	42 438	41 992
		206 810	207 416
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 704	22 044
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 035 459	985 584

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	501	0
	Juridiska åtgärder	0	3 500
	Inkassering avgift/hyra	0	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	16 125
	Föreningskostnader	2 544	2 526
	Förvaltningsarvode	63 232	61 295
	Administration	1 983	5 415
	Konsultarvode	61 250	5 375
		148 135	96 242
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 008	76 088
	Sociala kostnader	27 114	20 851
		127 122	96 939
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	793 507	793 507
	Förbättringar	10 000	10 000
		803 507	803 507
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 340 000	99 340 000
	Utgående anskaffningsvärde	99 340 000	99 340 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 304 899	-3 511 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-793 507	-793 507
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 098 406	-4 304 899
	Planenligt restvärde vid årets slut	94 241 594	95 035 101
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	23 600 000
		81 000 000	65 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	65 600 000
		81 000 000	65 600 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	1 316	521		
	Klientmedel hos SBC	1 105 084	1 106 169		
	Fordringar	64	0		
		1 106 464	1 106 690		
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	VVS	0	35 063		
		0	35 063		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	1 571 390	1 377 140		
	Reservering enligt stadgar	74 640	74 640		
	Reservering enligt stämmobeslut	185 360	185 360		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-35 063	-65 750		
	Vid årets slut	1 796 327	1 571 390		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,864 %	0	8 979 928	Löst
	Handelsbanken	1,480 %	6 519 132	6 644 132	2020-01-30
	Handelsbanken	1,300 %	7 200 000	7 200 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,350 %	8 733 928	0	2024-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		22 453 060	22 824 060	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 647 132	-9 104 928	
			15 805 928	13 719 132	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 188 060 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 465 000	25 465 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	100 000	76 092
	Sociala avgifter	31 420	23 908
	Ränta	35 732	57 110
	Avgifter och hyror	142 705	162 985
		309 857	320 095

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2020 villkorsändrades ett av föreningens lån vilket kommer att minska föreningens räntekostnader framöver.

I övrigt har det inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6 / 5 2020



Cecilia Boström
Ledamot



Lars Gunnarsson
Ledamot



Camilla Knutsson
Ledamot



Gustav Svensson
Ledamot



Mikael Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden, org.nr 769615-2243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden 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 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 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 huruvida 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande 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:

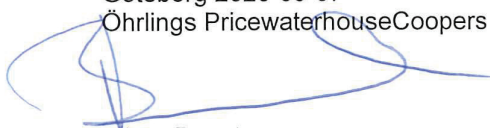
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 överträdelse 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.

Göteborg 2020-05-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE