

# Årsredovisning 2022

BRF MINERVA 16 | HELSINGBORG

769615-8133



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MINERVA 16 I HELSINGBORG

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2008-01-30 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2010-12-09.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun, Skåne län.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Minerva 16, Helsingborgs Kommun. Föreningens adresser är Lilla Bergaliden 1-7 (ojämna nummer) samt Södra Storgatan 39A-B, 252 23 Helsingborg.

### FÖRSÄKRING

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg finns.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Ingrid Persson	Ordförande	2023
Britta Olsson	Styrelseledamot	2024
Anders Mellgren	Styrelseledamot	2023
Niklas Nilsson	Styrelseledamot	2024
Therese Persson	Suppleant	2023
Ingrid Ottosson	Suppleant	2023
Anneli Mellgren	Suppleant	2023

### VALBEREDNING

Ingrid Ottosson

## FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## REVISORER

Per Jacobsson                      Revisor                      KPMG AB

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Förvaltning

Nabo har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Anderssons Fastighetsförvaltning i Helsingborg AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

## INFORMATION OM FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Minerva 16 med en tomtareal om 4 923 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1993. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre byggnader med totalt 50 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler. 46 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och övriga 4 med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 3 176 kvm (2 953 kvm bostadsrätt och 223 kvm hyresrätt) och den totala lokalarean 839 kvm.

## LÄGENHETSFÖRDELNING

4 stycken 1 rum och kök

22 stycken 2 rum och kök

22 stycken 3 rum och kök

2 stycken 4 rum och kök

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Byte av samtliga termostater vilket innebär att energiförbrukningen i fastigheten sänks, vilket förbättrar driftsnettot för fastigheten. Det gamla fläktsystemet har bytts ut, vilket ska förbättra inomhusluften.

### FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-30. 8 medlemmar var närvarande.

### FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Inga särskilda föreningsaktiviteter har ägt rum.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Planerat år	Åtgärd
2020	Tvättstugor
2020	Belysning hissar
2020	Asfalterat gång
2021	Målning i trapphus
2021	Byte till säkerhetsdörrar
2021	Undercentral
2022	Termostatbyte

## FRAMTIDA UNDERHÅLL

### Åtgärd

Hissrenovering  
Fönsterbyte

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 611 021	3 688 061	3 616 110	3 687 377
Resultat efter fin. poster	492 861	-2 001 196	569 703	658 456
Soliditet, %	62	59	58	57
Yttre fond	1 870 437	2 799 599	2 799 599	2 434 337
Taxeringsvärde	80 925 000	67 530 000	67 530 000	67 530 000
Bostadsyta, kvm	3 176	3 176	3 176	3 176
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	818	815	817	806
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 219	9 884	11 629	11 699
Genomsnittlig skuldränta, %	0,93	1,04	1,35	-
Belåningsgrad, %	38,80	41,23	50,00	50,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	45 937 499	-	-	45 937 499
Upplåtelseavgifter	2 664 790	-	-	2 664 790
Fond, yttre underhåll	2 799 599	-	-929 162	1 870 437
Egna bostadsrätter	-3 274 774	-	-	-3 274 774
Balanserat resultat	1 382 826	-2 001 196	929 162	310 792
Årets resultat	-2 001 196	2 001 196	492 861	492 861
<b>Eget kapital</b>	<b>47 508 744</b>	<b>0</b>	<b>492 861</b>	<b>48 001 604</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	310 792
Årets resultat	492 861
<b>Totalt</b>	<b>803 653</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	525 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-287 074
Balanseras i ny räkning	565 727
	<b>803 653</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		3 611 021	3 688 061
Rörelseintäkter		265 983	99 620
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 877 004</b>	<b>3 787 682</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 197 041	-4 247 469
Övriga externa kostnader	7	-107 628	-556 291
Personalkostnader	8	-131 153	-97 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-672 552	-672 769
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 108 374</b>	<b>-5 573 568</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>768 630</b>	<b>-1 785 886</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 053	2 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-282 822	-217 773
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 769</b>	<b>-215 310</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>492 861</b>	<b>-2 001 196</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>492 861</b>	<b>-2 001 196</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	75 467 616	76 140 168
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 467 616</b>	<b>76 140 168</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>75 467 616</b>	<b>76 140 168</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 710	98 696
Övriga fordringar	11	61 162	73 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 231	85 859
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>163 103</b>	<b>257 960</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 275 117	3 529 256
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 275 117</b>	<b>3 529 256</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 438 220</b>	<b>3 787 216</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 905 835</b>	<b>79 927 384</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 327 515	45 327 515
Fond för yttre underhåll		1 870 437	2 799 599
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 197 952</b>	<b>48 127 114</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		310 792	1 382 826
Årets resultat		492 861	-2 001 196
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>803 653</b>	<b>-618 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>48 001 604</b>	<b>47 508 744</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	10 000 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	19 280 000	21 390 000
Leverantörsskulder		112 167	89 747
Skatteskulder		15 430	12 004
Övriga kortfristiga skulder		-3 186	100 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	499 820	826 168
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 904 231</b>	<b>22 418 640</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 905 835</b>	<b>79 927 384</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Minerva 16 i Helsingborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	309 167	319 908
Hysesintäkter, lokaler	878 179	1 000 405
Intäktsreduktion	-1 411	-57 189
Årsavgifter, bostäder	2 416 464	2 405 319
Övriga intäkter	274 605	119 238
<b>Summa</b>	<b>3 877 004</b>	<b>3 787 682</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	91 943	61 875
Fastighetskötsel	350 444	355 663
Snöskottning	14 144	17 444
Städning	5 700	0
Trädgårdsarbete	0	520
Övrigt	2 230	0
<b>Summa</b>	<b>464 461</b>	<b>435 502</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	30 424	7 390
Bostäder VVS	0	6 995
Dörrar och lås/porttele	46 698	2 134 465
El	9 358	19 179
Fönster	0	4 722
Försäkringskador	22 628	9 218
Försäkringsärende/vattenskada	19 874	0
Hissar	74 464	64 954
Källarutrymmen	36 452	0
Lokaler	24 766	638
Reparation p.g.a. skadegörelse	2 056	5 320
Reparationer	65 219	19 205
Soprum/miljöanläggning	0	4 298
Trapphus/port/entr	638	0
Tvättstuga	95 594	62 526
VA	76 259	7 242
Ventilation	12 025	148 494
Värme	221 896	392 500
Övriga gemensamma utrymmen	0	638
<b>Summa</b>	<b>738 350</b>	<b>2 887 783</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	154 927	124 084
Sophämtning	69 275	60 077
Uppvärmning	266 559	304 904
Vatten	145 831	127 428
<b>Summa</b>	<b>636 592</b>	<b>616 493</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	4 335	4 275
Fastighetsförsäkringar	53 327	52 503
Fastighetsskatt	165 200	144 250
Kabel-TV	108 336	106 662
<b>Summa</b>	<b>331 198</b>	<b>307 690</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	16 177	1 751
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	0	379 594
Juridiska kostnader	36 043	10 194
Konsultkostnader	0	71 250
Revisionsarvoden	16 813	19 445
Övriga förvaltningskostnader	38 596	74 056
<b>Summa</b>	<b>107 628</b>	<b>556 291</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, tjänstemän	0	26 000
Sociala avgifter	23 753	15 223
Styrelsearvoden	107 400	51 300
Övriga arvoden	0	2 722
Övriga personalkostnader	0	1 795
<b>Summa</b>	<b>131 153</b>	<b>97 040</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	282 662	217 773
Övriga räntekostnader	160	0
<b>Summa</b>	<b>282 822</b>	<b>217 773</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	82 713 737	82 713 737
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>82 713 737</b>	<b>82 713 737</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 573 569	-5 900 800
Årets avskrivning	-672 552	-672 769
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 246 121</b>	<b>-6 573 569</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>75 467 616</b>	<b>76 140 168</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 191 165</i>	<i>22 191 165</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 000 000	39 620 000
Taxeringsvärde mark	27 925 000	27 910 000
<b>Summa</b>	<b>80 925 000</b>	<b>67 530 000</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	61 162	73 405
<b>Summa</b>	<b>61 162</b>	<b>73 405</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	4 275	4 335
Försäkringspremier	56 782	53 327
Kabel-TV	28 509	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	665	28 197
<b>Summa</b>	<b>90 231</b>	<b>85 859</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2023-04-19	2,18 %	19 280 000	19 440 000
Nordea	2024-08-21	0,80 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek				1 950 000
<b>Summa</b>			<b>29 280 000</b>	<b>31 390 000</b>
Varav kortfristig del			19 280 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 000	12 000
El	11 101	14 101
Förutbetalda avgifter/hyror	323 833	706 914
Utgiftsräntor	92 332	24 327
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 554	68 826
<b>Summa</b>	<b>499 820</b>	<b>826 168</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	40 635 000	40 635 000
<b>Summa</b>	<b>40 635 000</b>	<b>40 635 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ingrid Persson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Britta Olsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Anders Mellgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Niklas Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2023 15:24

SENT BY OWNER:

Lynette Andersson · 23.05.2023 15:59

DOCUMENT ID:

HkgdyvScS2

ENVELOPE ID:

rJdJvr9Hn-HkgdyvScS2

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Minerva i Helsingborg.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Anders Mellgren aa.mellgren@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 16:08 23.05.2023 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/07) IP: 83.250.73.148
2. Ingrid Marianne Persson inper60@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 16:17 23.05.2023 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/29) IP: 83.248.9.164
3. Britta Katarina Olsson brittakatarina@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2023 19:49 23.05.2023 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/12/27) IP: 94.191.152.249
4. NIKLAS NILSSON niklas.nilsson@rikshem.se	Signed Authenticated	24.05.2023 08:50 24.05.2023 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/10) IP: 83.250.82.129
5. Per Åke Henning Jakobsson per.jakobsson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.05.2023 15:24 24.05.2023 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/10) IP: 81.237.99.56

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Minerva 16, org. nr 769615-8133

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Minerva 16 för år 2022.

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 2022 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.

### 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 upp lyser, 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. 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 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 BRF Minerva 16 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpa 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 försumelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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.

Helsingborg den 2023-05-24

KPMG AB

DocuSigned by:

*Per Jakobsson*

D7718E9358564A8...

Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: BB70DBC764D24E0BA89199A8708A63D4	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: RB Brf Minerva.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Per Jacobsson
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	per.jacobsson@kpmg.se
	IP Address: 81.237.99.56

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Per Jacobsson	Location: DocuSign
5/24/2023 3:22:11 PM	per.jacobsson@kpmg.se	

**Signer Events**

Per Jakobsson  
per.jacobsson@kpmg.se  
KPMG AB

Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Per Jakobsson*  
D7718E9358564A8...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 81.237.99.56

**Timestamp**

Sent: 5/24/2023 3:22:36 PM  
Viewed: 5/24/2023 3:23:19 PM  
Signed: 5/24/2023 3:23:24 PM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 27ca3040-252d-5201-af58-c2fed35262a8  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 5/24/2023 3:23:09 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/24/2023 3:22:36 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/24/2023 3:23:19 PM
Signing Complete	Security Checked	5/24/2023 3:23:24 PM
Completed	Security Checked	5/24/2023 3:23:24 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**