



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Miraallén



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Miraallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2003 och 2051.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Göteborg Sannegården S26 (25%) samt Östra Sannegårdens Gemensamhetsanläggning (21,4%). Föreningens andel är 21,4 procent. Samfälligheten förvaltar vattenavlopp och gemensamma marktytor.

#### Styrelsen

Per Stjerneman	Ordförande
Mathieu Bernard	Ledamot
Conny Dieserud	Ledamot
Thomas Oskarsson	Ledamot
Maria Stenborg	Ledamot

Aleksandar Drobac	Suppleant
Lisa Molin	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mathieu Bernard, Lisa Molin och Maria Stenborg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Peter EK	Ordinarie extern	Auktoriserad
Sten Andersson	Ordinarie Intern	Förtroendevald
Tord Segerdahl	Suppleant Intern	Förtroendevald

#### Valberedning

Maria Dieserud	
Margareth Frömyhr	Sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-04.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-12-09. Större Investering i laddsystem för elbilar.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-03-30. Stadgeändringar pga utträde från Riksbyggen.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANNEGÅRDEN 34:1	2003	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburet radiatorsystem.

#### Byggnadsår och ytor

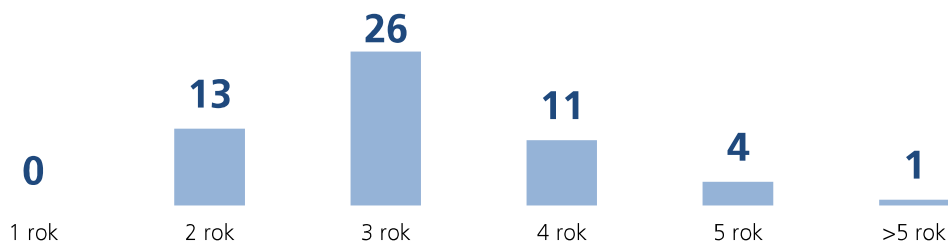
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 437 m<sup>2</sup>, varav 5 531 m<sup>2</sup> utgör boyta och 906 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Verksamhet i lokalerna

Kiosk	Yta	Löptid
	95 m <sup>2</sup>	2024-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

#### Gemensamhetsutrymmen

Garage

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-02.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
SC21 Rengöring tak	2022
SC47 Luftbehandlingssystem	2024
SC22 Fasader, balkonger etc	2025

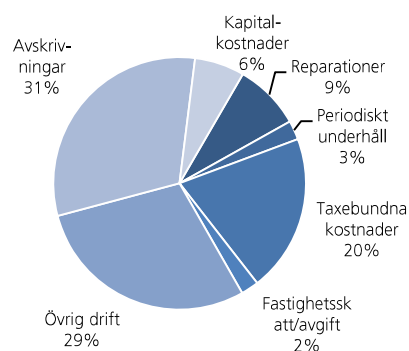
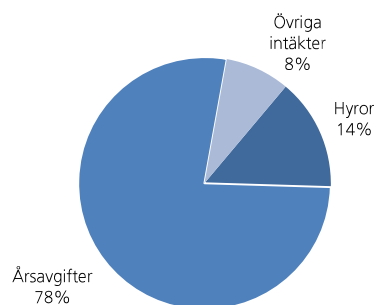
### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

#### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått inträffade en större vattenskada som drabbade 3 lägenheter. Reparationsarbetena avslutades runt årsskiftet.

Utöver detta har löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	657	657
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	94	88
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 880	9 012
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	43
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	80
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	47	68
Soliditet (%)	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-55	-1 481
Nettoomsättning (tkr)	4 672	4 375

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 531 m<sup>2</sup> bostäder och 906 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	93 755 000	0	0	93 755 000
Fond för yttre underhåll	2 929 752	936 000	0	1 993 752
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>96 684 752</b>	<b>936 000</b>	<b>0</b>	<b>95 748 752</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 198 239	-936 000	-1 480 781	218 543
Årets resultat	-55 369	-55 369	1 480 781	-1 480 781
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 253 607</b>	<b>-991 369</b>	<b>0</b>	<b>-1 262 239</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>94 431 145</b>	<b>-55 369</b>	<b>0</b>	<b>94 486 514</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-55 369
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 262 238
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-936 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 253 607</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas  
**att i ny räkning överförs**

115 226
<b>-2 138 381</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 672 220	4 584 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 857	111 836
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 700 076</b>	<b>4 695 875</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 476 959	-3 426 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-280 213	-539 863
Personalkostnader	Not 6	-217 712	-278 289
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 481 903	-1 493 511
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 456 787</b>	<b>-5 737 890</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>243 289</b>	<b>-1 042 015</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 347	1 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 005	-439 997
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-298 658</b>	<b>-438 766</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-55 369</b>	<b>-1 480 781</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-55 369</b>	<b>-1 480 781</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	141 791 715	143 273 618
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>141 791 715</b>	<b>143 273 618</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		52 500	52 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 500</b>	<b>52 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>141 844 215</b>	<b>143 326 118</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 056
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 705 795	63 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	84 766
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 705 795</b>	<b>150 105</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 267	1 377 718
SBC klientmedel i SHB		0	18 087
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 267</b>	<b>1 395 805</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 708 063</b>	<b>1 545 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 552 278</b>	<b>144 872 028</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93 755 000	93 755 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 929 752	1 993 752
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>96 684 752</b>	<b>95 748 752</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 198 239	218 543
Årets resultat		-55 369	-1 480 781
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 253 607</b>	<b>-1 262 239</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>94 431 145</b>	<b>94 486 514</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 139 900	16 974 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 139 900</b>	<b>16 974 900</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 977 800	32 868 800
Leverantörsskulder		317 661	173 106
Övriga skulder		8 898	3 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	676 874	365 680
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 981 233</b>	<b>33 410 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 552 278</b>	<b>144 872 028</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Markinventarier	Fullt avskriven	5-20 år
Inventarier	Fullt avskriven	5-10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	3 635 488	3 635 484
	Hysesbortfall	0	-16 220
	Hyror lokaler momspliktiga	85 500	96 192
	Hyror parkering moms	32 120	25 815
	Hyror parkering	154 680	162 585
	Hyror garage	268 800	268 800
	Hyror båtplats	133 306	0
	Bredbandsintäkter	185 616	185 616
	Elintäkter	0	101 015
	Elintäkter moms	154 739	101 362
	Värmeintäkter	10 724	0
	Överlåtelse/pantsättning	0	13 889
	Gästlägenhet	11 250	9 500
	Öresutjämning	-2	1
		<b>4 672 220</b>	<b>4 584 039</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	21 049	53 050
	Fakturerade kostnader moms	2 057	44 975
	Övriga intäkter	4 751	13 811
		<b>27 857</b>	<b>111 836</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 007	224 259
	Fastighetsskötsel beställning	43 142	24 760
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	101 354	40 822
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 115	14 356
	Snöröjning/sandning	42 729	5 652
	Hissbesiktning	6 301	7 123
	Bevakning	0	1 496
	Gemensamma utrymmen	689	0
	Gård	3 376	0
	Serviceavtal	52 637	33 848
	Förbrukningsmateriel	15 275	2 950
	Brandskydd	22 566	9 225
	Fordon	7 823	0
		<b>465 013</b>	<b>364 491</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER, fortsättning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	10 287	53 375
	Brf Lägenheter	0	17 250
	Gemensamma utrymmen	3 399	185 135
	Tvättstuga	10 111	0
	Sophantering/återvinning	15 215	0
	Entré/trapphus	10 094	7 951
	Lås	21 462	9 318
	VVS	61 523	0
	Ventilation	18 975	21 866
	Elinstallationer	7 418	0
	Hiss	15 512	9 616
	Fasad	31 574	0
	Fönster	21 208	0
	Balkonger/altaner	0	2 925
	Garage/parkering	2 490	4 916
	Vattenskada	176 624	2 000
		<b>405 892</b>	<b>314 352</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	165 898
	Lås	0	822 500
	Installationer	63 963	0
	Elinstallationer	0	20 939
	Balkonger/altaner	51 263	540 423
		<b>115 226</b>	<b>1 549 760</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	289 987	276 105
	Värme	523 865	512 801
	Vatten	94 645	121 512
	Sophämtning/renhållning	53 791	83 833
		<b>962 288</b>	<b>994 251</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	164 140	52 108
	Markhyra/vägavgift/avgäld	9 536	28 364
	Tomträttsavgäld	0	7 425
	Samfällighetsavgift	36 685	9 341
	Kabel-TV	92 173	0
	Bredband	118 221	0
		<b>420 755</b>	<b>97 238</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>107 785</b>	<b>106 135</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 476 959</b>	<b>3 426 227</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	938	0
	Tele- och datakommunikation	8 980	190 014
	Juridiska åtgärder	30 207	63 043
	Revisionsarvode extern revisor	5 537	18 643
	Föreningskostnader	12 837	7 310
	Styrelseomkostnader	3 100	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 754	2 243
	Förvaltningsarvode	140 001	202 470
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 563
	Administration	33 283	26 604
	Korttidsinventarier	8 409	0
	Konsultarvode	29 170	11 438
	Föreningsavgifter	3 300	0
	Övriga driftskostnader	2 697	14 535
		<b>280 213</b>	<b>539 863</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	165 665	216 553
	Sociala kostnader	52 047	61 736
		<b>217 712</b>	<b>278 289</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 283 327	1 281 725
	Förbättringar	144 146	157 356
	Markanläggning	54 430	54 430
		<b>1 481 903</b>	<b>1 493 511</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	155 758 031	155 758 031
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>155 758 031</b>	<b>155 758 031</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 484 413	-10 990 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 481 903	-1 493 511
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 966 316</b>	<b>-12 484 413</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>141 791 715</b>	<b>143 273 618</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 651 000	4 651 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	94 262 000	94 262 000
	Taxeringsvärde mark	80 492 000	80 492 000
		<b>174 754 000</b>	<b>174 754 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	172 000 000	172 000 000
	Lokaler	2 754 000	2 754 000
		<b>174 754 000</b>	<b>174 754 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	173 118	173 118
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>173 118</b>	<b>173 118</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-173 118	-173 118
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-173 118</b>	<b>173 118</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Kundfordringar	0	4 878
	Skattekonto	73 605	7 730
	Skattefordran	43 289	44 939
	Momsavräkning	0	5 736
	Klientmedel hos SBC	1 538 599	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 303	0
		<b>2 705 795</b>	<b>63 283</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	0	18 344
	Bredband	0	9 075
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	57 347
		<b>0</b>	<b>84 766</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 993 752	2 607 512
	Reservering enligt stadgar	936 000	936 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 549 760
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 929 752</b>	<b>1 993 752</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,590 %	17 165 000	17 165 000	2025-04-15
	Nordea	0,330 %	14 977 800	14 977 800	2022-08-23
	Nordea	0,800 %	16 974 900	16 974 900	2023-06-15
	Nordea	0,000 %	0	726 000	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>49 117 700</b>	<b>49 843 700</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 977 800	-32 868 800	
			<b>34 139 900</b>	<b>16 974 900</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 117 700 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 451 800	55 451 800



<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	0	34 729
	Värme	0	74 879
	Vatten	0	30 000
	Sophämtning	0	20 000
	Extern revisor	0	20 000
	Arvoden	118 960	76 760
	Sociala avgifter	37 377	24 118
	Ränta	32 016	37 587
	Avgifter och hyror	424 495	47 607
	Vattenskada	64 026	0
		<b>676 874</b>	<b>365 680</b>

### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen beslutade i slutet av 2021 att installera ladd-uttag för elbilar i garaget samt på nästan alla uteparkeringar, totalt blir det 63 st.

Installationen beräknas vara färdig Maj 2022.

Beräknad investering är 600.000 kr efter bidrag från Naturvårdsverket. Föreningen kan nu erbjuda minst en bilparkeringsplats med laddmöjlighet till varje lägenhet. Detta gör föreningen och lägenheterna mycket attraktiva och vi står väl rustade inför framtiden.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Per Stjerneman  
Ordförande

Mathieu Bernard  
Ledamot

Conny Dieserud  
Ledamot

Thomas Oskarsson  
Ledamot

Maria Stenborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Peter Ek  
Auktoriserad revisor

Sten Andersson  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Miraallén, org.nr 716444-4858

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Miraallén 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar 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.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Miraallén resultat och ställning.

## 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 Miraallén för år 2021 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Karlstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Ek  
Auktoriserad revisor

Sten Andersson  
Förtroendevald 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)