

Årsredovisning för

Brf Mälarhöjdsparken 2

769617-1086

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	8-12
Underskrifter	13

T.S

AA BK

CA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarhöjdsparken 2, 769617-1086, får härmed avge årsredovisning för 2018-07-01 - 2019-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-05.
Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

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

Fastighetsfakta

Byggnaden som uppfördes under år 2013-2014, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Övernattningen 3 och Övernattningen 4, adress Lotta Svärds gränd 4 - 8 (Hus B) och Vantörsvägen 260-270 (Hus C).

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avgälden gäller oförändrat t.o.m. 2021-06-30. Ev. omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut. Tomträtternas värdeår är 2014.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnadsår och ytor

Byggnadernas totalyta är 7 214 kvm, varav 5 126 kvm utgör lägenhetsyta och 2 088 kvm utgör lokalyta. Markarealen uppgår till 4 031 kvm.

Lägenheter

2 rok	48 st
3 rok	28 st
4 rok	3 st
	79 st

Till varje lägenhet finns balkong eller uteplats. Vissa lägenheter har två balkonger eller två uteplatser.

Föreningen har 17 stycken extra förråd till uthyrning.

Gården och poolområdet ingår i Övernattningens Samfällighetsförening.

Dessutom har föreningen ett underliggande garage med 49 parkeringsplatser med övervakningssystem som hyrs ut via Apcoa Parkering Sverige AB.

Lokaler

Verksamhet	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Gruppboende	398	2023-11-18
Träningslokal	136	2020-09-30
Garage	1 554	2020-05-31

Gruppboendet drivs av Stockholms kommun och träningslokalen av Puls & Träning AB.

TS AA BK

CP

Föreningen har frivilligt momsregistrerat 1 809 m² vilket motsvarar 25,1 procent av tomträttens yta.

Övernattningen Samfällighet

Föreningen är delaktig i Övernattningen Samfällighetsförening tillsammans med tomträtten Övernattningen 1, (Brf Mälarhöjdsparken 1). Föreningens andel är 56,5 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gården och poolområdet. På den gemensamma gården finns en stor grillplats med ordentliga sittplatser och två pooler, en större samt en mindre för barnen. Poolerna beräknas vara uppvärmd tre månader under året, juni - augusti.

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för långsiktigt underhåll av fastigheten.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem år.

Miljöstation

En miljöstation som är gemensam för Brf Mälarhöjdsparken 1, Brf Mälarhöjdsparken 2, Brf Gyllene Ratten och Brf Fruängsporten togs i bruk i slutet av 2016.

Förvaltningsavtal

Fastighetsskötsel - Habitek Förvaltning AB
Städtjänster - N & G Ekostäd AB
Trädgårdsskötsel - Habitek Utemiljö AB
Snöröjning - PT-gruppen
Ekonomisk förvaltning- Brf-Ekonomen i Stockholm AB

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, sophantering mm.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: **124** (fg. år 122)
Överlåtelser under året: **7** (fg. år 9)
Beviljade andrahandsuthyrningar: **1**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen. Avgift för andrahandsuthyrning utgår med motsvarande max belopp i enlighet med stadgarna.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 november 2018 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olle Åström	Ledamot	Ordförande
Peter Stenudd	Ledamot	Kassör
Kajsa Carlsson	Ledamot	Sekreterare
Tatjana Stevanovic	Ledamot	
Antonius Almaleh	Ledamot	
Björn Lagerberg	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor:
Auktoriserade revisorn Ole Deurell, Parameter Revision AB.

AA
TS
BVK
of

Valberedning

Giannella Coghlan Blomster sammankallande och Micaela Marci.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under räkenskapsåret investerat i en solcellsanläggning. Installation och driftsättning förväntas ske under kvartal 2 och 3 2019. Investeringen innebär en hållbar och långsiktig ekonomisk investering med en beräknad årlig avkastning på 5-7%. Investeringen innebär även en starkt miljöprofil.

Under räkenskapsåret har föreningen stärkt brandskyddsarbetet genom utförlig besiktning av fastigheten samt uppdaterat det systematiska brandskyddsarbetet.

Löpande utförs besiktning av branddörrar, hissar, ventilation, garageport m.m.

Föreningen har gemensamt under 2019 genomfört reklamationer avseende 5-års garanti till SSM där SSM åtagit sig att justera eventuella garantifel.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen tillämpar rak avskrivning fr o m 2015-07-01. En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med arbetsinsatser för att hålla fastighetsskötsel-/underhållskostnaderna nere.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att inte höja månadsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 689 kr per kvm.

Ekonomisk översikt

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30
Årsavgift bostadsrätter BOA kr/kvm	689	689	689	689
Lokalhyror, LOA kr/kvm	991	1 063	1 029	986
Låneskuld kr/kvm	8 701	8 583	8 604	8 624
Kostnadsränta, kr/kvm	141	146	159	174
Driftkostnader kr/kvm	345	351	285	266
Avskrivning kr/kvm	150	150	150	150
Soliditet, %	71,6 %	70,0 %	70,9 %	70,9 %
Nettoomsättning	4 682 030	4 722 265	4 587 091	4 458 290
Kassaflöde, löpande verksamheten	901 695	939 136	1 116 726	899 032
Resultat efter finansiella poster	-181 139	-131 301	49 974	-64 264

Driftkostnader kr/kvm, ränta kr/kvm, avskrivning kr/kvm, underhållsfond kr/kvm och lån kr/kvm har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

TS
AA
BK
ai

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	149 448 587	4 019 413	107 648	-34 983
Årets resultat				-181 140
Vid årets slut	149 448 587	4 019 413	107 648	-216 123

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-34 983
årets resultat	-181 140
Totalt	-216 123
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-216 123
Summa	-216 123

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

TS AA BK 04

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Nettoomsättning	2	4 682 030	4 722 265
Övriga intäkter	3	35 762	96 842
		4 717 792	4 819 107
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 489 643	-2 523 629
Övriga externa kostnader	5	-182 478	-179 656
Personalkostnader	6	-142 023	-119 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 082 834	-1 082 834
Rörelseresultat		820 814	913 132
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		12 686	11 404
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 014 639	-1 055 837
Resultat efter finansiella poster		-181 139	-131 301
Resultat före skatt		-181 139	-131 301
Arets resultat		-181 139	-131 301

TS AA BUK CA

Brf Mälarhöjdsparken 2
 769617-1086

6(13)

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	210 410 665	211 490 515
Maskiner och inventarier	9	46 253	49 237
Pågående nyanlägg. avs. materiella anläggningstillgångar		1 220 511	-
		211 677 429	211 539 752
Summa anläggningstillgångar		211 677 429	211 539 752
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		70 085	154 932
Övriga fordringar		52 944	56 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	365 784	313 166
		488 813	524 896
Kassa och bank		4 917 291	4 414 971
Summa omsättningstillgångar		5 406 104	4 939 867
SUMMA TILLGÅNGAR		217 083 533	216 479 619

B
 AA
 BK
 OA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda medlemsinsatser		149 448 587	149 448 587
Upplåtelseavgifter		4 019 413	4 019 413
Fond för yttre underhåll		107 648	107 648
		153 575 648	153 575 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-34 983	96 318
Årets resultat		-181 139	-131 301
		-216 122	-34 983
Summa eget kapital		153 359 526	153 540 665
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	62 466 041	61 767 377
		62 466 041	61 767 377
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	301 336	152 004
Leverantörsskulder		78 530	233 128
Skatteskulder		133 200	102 972
Övriga kortfristiga skulder		55 366	43 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	689 534	640 080
		1 257 966	1 171 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 083 533	216 479 619

Allmänna redovisningsprinciper

Årets räkningar har upprättats enligt de redovisningsprinciper som gäller för Brf Mälarhöjdsparken 2. Redovisningsprinciperna är de som anges i årsredovisningen för 2018. Redovisningsprinciperna är de som anges i årsredovisningen för 2018. Redovisningsprinciperna är de som anges i årsredovisningen för 2018.

Värderingsprinciper

Förskottsbelopp och skulder har värderats till utgående värde. Skulder har värderats till utgående värde. Skulder har värderats till utgående värde.

Statistiska offentliggöranden

Statistiska offentliggöranden har värderats till utgående värde. Statistiska offentliggöranden har värderats till utgående värde. Statistiska offentliggöranden har värderats till utgående värde.

Förskottsbelopp

Förskottsbelopp har värderats till utgående värde. Förskottsbelopp har värderats till utgående värde. Förskottsbelopp har värderats till utgående värde.

Handwritten signatures and initials: "B K", "AA", "OK".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-181 139	-131 301
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 082 834	1 082 834
	<u>901 695</u>	<u>951 533</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	901 695	951 533
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	36 083	-146 808
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-62 942	134 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	874 836	939 136
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 220 511	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 220 511	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	847 996	-152 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	847 996	-152 004
Årets kassaflöde	502 321	787 132
Likvida medel vid årets början	<u>4 414 970</u>	<u>3 627 839</u>
Likvida medel vid årets slut	4 917 291	4 414 971

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

TS ABK

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen förvärvade tomträtterna till Övernattningen 3 och Övernattningen 4 i Stockholms kommun 2012 för 30 000 000 kronor.

Tomträtterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 30 000 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle överlåta tomträtterna uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att överlåta tomträtterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastighetsskatt/avgift

Tomträtterna har åsatts värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir tomträtterna helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2015 till och med 2030.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar sker enligt en 200-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 50 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Årsavgifter	3 527 820	3 527 820
Hysesintäkter, lokaler	529 037	567 828
Hysesintäkter, garage	333 375	335 460
Övriga hyresintäkter	291 798	291 157
	4 682 030	4 722 265

TS ABK ai

Not 3 Övriga intäkter

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Pantnotering/överlåtelseavgifter	14 934	15 513
Övriga intäkter	5 931	842
Försäkringsersättning	14 897	80 487
Summa	35 762	96 842

Not 4 Driftkostnader

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsskötsel	124 448	117 833
Markskötsel	49 262	57 596
Snöröjning/sandning	63 889	58 405
Städning	176 466	156 663
Hisskostnader	61 541	22 361
Bevakningskostnader	-	892
Parkeringstjänster	2 438	5 000
Miljöstation	22 560	20 560
Poolanläggningen	156 762	97 766
Servicekostnader	-	19 654
Reparationer och underhåll	37 443	309 717
Övriga fastighetsskötartjänster	35 547	4 908
Fastighetsel	269 678	276 172
Fjärrvärme	374 235	309 035
Vatten	107 342	104 131
Avfallshantering	36 631	32 317
Försäkringspremie	43 805	42 618
Tomträttsavgälder	576 304	576 281
Bredband/Kabel-TV	264 675	254 444
Individuell mätning	4 677	6 016
Fastighetsskatt	81 940	51 260
	2 489 643	2 523 629

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Extern revision	28 635	18 960
Föreningsgemensamma aktiviteter	3 681	3 000
Ekonomisk & administrativ förvaltning	110 641	117 408
Kostnad för pantnotering/överlåtelser mm	14 481	25 862
Bankkostnader	12 035	6 601
Övriga externa kostnader	13 005	7 825
	182 478	179 656

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret. Personalkostnader avser utbetalda ersättningar till poolgruppen samt utbetalda styrelsearvoden.

TS ABK
08

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Byggnader och mark	1 079 850	1 079 850
Maskiner och inventarier	2 984	2 984
Summa	1 082 834	1 082 834

Not 8 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	215 970 065	215 970 065
	215 970 065	215 970 065
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 479 550	-3 399 700
-Årets avskrivning enligt plan	-1 079 850	-1 079 850
	-5 559 400	-4 479 550
Redovisat värde vid årets slut	210 410 665	211 490 515
Taxeringsvärde		
Bostäder	153 000 000	103 000 000
Lokaler	8 194 000	5 126 000
	161 194 000	108 126 000

Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 30 000 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastigheterna upplåts med tomträtt av Stockholms kommun.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019-06-30	2018-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 683	59 683
	59 683	59 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 446	-7 462
-Årets avskrivning enligt plan	-2 984	-2 984
	-13 430	-10 446
Redovisat värde vid årets slut	46 253	49 237

TS AAB M
OA

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsförsäkring	14 791	14 223
Ekonomisk förvaltning	27 183	26 311
Tomträttsavgäld	144 076	139 002
Upplupen ränta SBAB	6 302	6 840
Upplupen kostnad Pool	70 983	60 562
Upplupen kostnad bredband	66 309	66 228
Service hiss	36 140	-
Redovisat värde vid årets slut	365 784	313 166

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Nordea, 3978 87 18531, 1,25 % ffd 2020-05-20	20 593 348	20 644 016
Nordea, 3978 87 02693, 0,82 % ffd 2022-05-18	21 580 681	20 631 349
Nordea, 3978 87 71092, 1,40 % ffd 2022-05-11	20 593 348	20 644 016
	62 767 377	61 919 381
Avgår kortfristig del av långa skulder	-301 336	-152 004
Redovisat värde vid årets slut	62 466 041	61 767 377

Av föreningens lån förfaller 20 593 348 kr till omförhandling under kommande räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	62 806 064	62 806 064
	62 806 064	62 806 064

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Fjärrvärmekostnad	15 483	15 158
Fastighetsel	13 906	16 161
Vatten	25 917	-
Avfallshantering	10 594	9 229
Revision	25 000	25 000
Fastighetsskötsel	4 508	4 161
Städning	7 574	-
Markskötsel	8 180	8 044
Förskottsbetalda årsavgifter	413 881	419 437
Miljöstation	11 441	20 560
Styrelsearvode och sociala avgifter	60 915	59 928
Räntekostnader	88 597	62 402
Övriga kostnader	3 538	-
Redovisat värde vid årets slut	689 534	640 080

TS AA Bkl OÅ

Underskrifter

Stockholm 2019-10-30

Olle Åström
Styrelseordförande

Peter Stenudd

Kajsa Carlsson

Antonius Almaleh

Tatjana Stevanovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 11 - 14

Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mälarhöjdsparken 2
Org.nr. 769617-1086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarhöjdsparken 2 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälarhöjdsparken 2 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

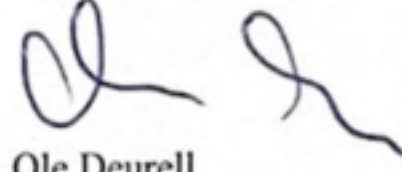
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

14/11-2019



Ole Deurell

Auktoriserad revisor