

Årsredovisning för

Brf Mariatorget

769615-6921

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mariatorget, 769615-6921 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tor 36 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Södra Kyrkogatan 10,12,14, 20, 22, 24, Bruksgatan 1, 3, 5, 7, 9,11, Möllegränden 9,11,13,15,17,19 och Södra Storgatan 6,8.

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

Byggnaderna är uppförda mellan 1870 och 1984. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos bolagsverket.

Föreningen har 115 bostadsrättslägenheter samt ca 19 hyresrättslokaler. Av de 115 bostadsrättslägenheterna är 1 hyreslägenhet.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 3 st
- 2 rum & kök, 47 st
- 3 rum & kök, 44 st
- 4 rum & kök, 12 st
- 5 rum & kök, 9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Total tomtarea 6 189 m²
Total bostadsarea 9 091 m²
-varav bostadsrättsarea 9 028 m²
-varav hyresrättsarea 63 m²
Lokalarea ca 2 034 m²

Från och med den 1 januari 2020 har HSB NV Skåne hand om den tekniska och den administrativa förvaltningen.

Särskilt om verksamheten

2008 sålde Akelius Fastigheter, fastigheterna Tor 1, 31, 32, 34, 35, 36 och 37 till dotterbolaget Grundborgen JAWSX AB. Bostadsrättsföreningen Mariatorget har därefter förvärvat aktier i detta bolag med fastigheterna som enda tillgång. Den totala förvärvskostnaden för aktier och fastigheter blev 220 000 000 kr vilket innebär att fastigheterna med undantag för 3D-fastigheten har sålts till bostadsrättsföreningen för beloppet 199 700 000 kr. Resterande aktier såldes till den ekonomiska föreningen Tor 46 för beloppet 20 300 000 kr. Syftet med detta var att bostadsrättsföreningen skulle bli klassad som en äkta bostadsrättsförening. Den ekonomiska föreningen Tor 46 ägs av medlemmarna i bostadsrättsföreningen Mariatorget med samma andelstal som respektive lägenhet har i bostadsrättsföreningen.

Medlemmar i den ekonomiska föreningen framgår av medlemsförteckningen i bostadsrättsföreningen Mariatorget. Part åtar sig att inneha andel samt vara medlem i den ekonomiska föreningen under hela den tid som Part innehar lägenhet med bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus och är medlem i bostadsrättsföreningen. Part accepterar att dess medlemsinsats i den ekonomiska föreningen vid var

tid ska följa respektive medlems andelstal i bostadsrättsföreningen och att andelstalet i bostadsrättsföreningen ska ligga till grund vid exempelvis vinstdisposition i den ekonomiska föreningen oavsett vad som framgår av lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).

Styrelsen i den ekonomiska föreningen ska ha samma sammansättning som styrelsen i bostadsrättsföreningen. Parterna åtar sig att utnyttja sin rösträtt på föreningsstämman för att uppnå samma styrelsesammansättning i den ekonomiska föreningen som i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen Mariatorget har tecknat borgen såsom för egen skuld och ansvar för att kredittagaren Tor 46 ekonomisk förening betalar sin skuld till Nordea samt räntor, avgifter och kostnader.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Ny underhålls- och investeringsplan (60 år) är framtagen av HSB Skåne under hösten 2020. HSB Skåne har också utfört fastighetsbesiktning.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Fasad, tak- och fönsterbyte Södra kyrkogatan 12-14 samt 20 A och B. Arbetet kommer slutföras under 2021.
- Installation passagesystem, renovering grindar och uppkoppling undercentraler.

Styrelsen kommer under 2021 att med underhållsplanen som underlag upprätta en prioriteringslista för de nästkommande årens underhåll samt utreda finansieringsmöjligheterna för underhållet.

Nytt redovisningsregelverk tillämpas från 2020 vilket innebär något annorlunda klassificering av resultat- och balansposter jämfört med tidigare år. Se även kommentarer under rubriken ekonomi och redovisnings- och värderingsprinciper.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till - 3 919 297 kr, jämfört med - 4 655 114 kr förra året.

- Hyresintäkterna är lägre jämfört med förra året med drygt 1,3 Mkr och beror bl.a. på lediga hyreslokaler samt olika hyresrabatter. Se vidare not 1.
- Driftkostnaderna är lägre och beror främst på mindre kostnader för löpande underhåll, energi (el och värme) samt fastighetsservice/förvaltning. Se vidare not 2.
- Planerat underhåll är också lägre jämfört med förra året.
- Kostnaderna för passagesystem finns redovisade i balansräkningen under Byggnader och Mark. Avskrivningstid är 12 år. Investeringen uppgår till ca 920 Tkr.
- Som pågående nyanläggning i balansräkningen finns kostnader för fasadombyggnaden. Beloppet uppgår per 2020-12-31 till ca 9,4 Mkr. Arbetet kommer slutföras under 2021 och beräknad kostnad är ca 15 Mkr. Avskrivningstid är beräknad till ca 40 år. Finansiering har skett med nya lån. Totalt under 2020 är det upptaget nya lån med 18 Mkr.
- Avskrivningarna är högre än föregående år och beror på byte av redovisningsregelverk. Tidigare år har föreningen tillämpat regelverket K2. Det nya regelverket K3 innebär bland annat att föreningens byggnad ska delas in i olika komponenter med olika avskrivningstider. Avskrivningskostnaderna blir högre jämfört med regelverket K2 men å andra sidan kan åtgärder såsom byte av exempelvis fasader, tak och fönster skrivas av under flera år. Avskrivningarna är ingen post som påverkar föreningens likvida medel.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna från 1 februari 2021 med 15 %. Anledningen är att föreningens ekonomi behöver stärkas upp bl.a. pga lägre hyresintäkter och kommande underhållsåtgärder. Utförlig information om avgiftshöjningen har gått ut till alla medlemmar.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma (poströstningsstämma) hölls 2020-06-20.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Johanna Tell, ordförande
Jerry Hartorp
Viktoria Enoksson

Revisor har varit auktoriserad revisor Peter Cederblad KPMG, vald vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit Kristoffer Bergdahl och Viktor Spinola från HSB Nordvästra Skåne.

Information och aktiviteter:

Framtagande av hemsida.

Ett antal nyhetsbrev har gått ut. Även information på föreningens hemsida.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 151 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 155 medlemmar. På stämman har man en röst per lägenhet.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	8 291	9 428	9 110	8 101
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 919	-4 655	-2 092	-2 234
Soliditet (%)	63	70	71	71
Årsavgift (kr/kvm)	570	553	536	525
Drift (kr/kvm)	431	617		
El, värme och vatten	150	170		
Lån (kr/kvm)	6 715	5 081	4 984	4 984

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Då föreningen under året har bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 redovisas endast två år på vissa nyckeltal då förändring har skett avseende vilka kostnadsposter som ingår i olika poster såsom exempelvis drift.

År 2019 förekommer bl.a. mer kostnader för löpande underhåll därav högre drift kr per kvm jämfört med år 2020.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	147 886 469			-2 905 455	-4 655 114
Disposition enligt stämmobeslut				-4 655 114	4 655 114
Till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000	
Från fond för yttre underhåll*			-1 000 000	1 000 000	
Årets resultat					-3 919 297
Vid årets slut	147 886 469			-7 560 569	-3 919 297

*(Då yttre fond 2020 inte motsvaras av hela det planerade underhållet lyfts det ut som finns)

Resultat efter disposition av underhåll

Årets resultat	-3 919 297
Från fond för yttre underhåll*	1 000 000
Till fond för yttre underhåll**	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	-3 919 297

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. (Då yttre fond 2020 inte motsvaras av hela beloppet lyfts det ut som finns)

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-7 560 569,00
Årets resultat	-3 919 297,42
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-11 479 866,42

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		8 291 277	9 427 739
Övriga rörelseintäkter		451 530	398 826
Summa rörelsens intäkter		8 742 807	9 826 565
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-4 797 494	-6 859 455
Planerat underhåll		-2 021 908	-4 083 557
Övriga externa kostnader	3	-1 521 775	-1 435 644
Personalkostnader och arvoden	4	-45 717	-32 248
Avskrivningar		-3 107 756	-775 550
Summa rörelsens kostnader		-11 494 650	-13 186 454
Rörelseresultat		-2 751 843	-3 359 889
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		360 126	367 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 527 580	-1 662 655
Summa finansiella poster		-1 167 454	-1 295 225
Resultat efter finansiella poster		-3 919 297	-4 655 114
Årets resultat		-3 919 297	-4 655 114

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	194 654 027	196 842 706
Pågående nyanläggningar	6	9 428 823	-
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		204 082 850	196 842 706
Summa anläggningstillgångar		204 082 850	196 842 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		171 518	320 684
Övriga fordringar	7	978 264	400 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 137	194 207
Summa kortfristiga fordringar		1 335 919	915 161
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	1 725 090	1 725 090
<i>Kassa och bank</i>	9	10 612 216	1 977 536
Summa omsättningstillgångar		13 673 225	4 617 787
SUMMA TILLGÅNGAR		217 756 075	201 460 493

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 886 469	147 886 469
Fond för yttre underhåll		-	-
Summa bundet eget kapital		147 886 469	147 886 469
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst		-7 560 569	-2 905 454
Årets resultat		-3 919 297	-4 655 114
Summa ansamlad förlust		-11 479 866	-7 560 568
Summa eget kapital		136 406 603	140 325 901
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	38 130 000	56 780 000
Övriga långfristiga skulder		1 500 000	1 546 725
Summa långfristiga skulder		39 630 000	58 326 725
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	36 575 000	-
Leverantörsskulder		2 954 619	452 671
Aktuella skatteskulder		28 907	22 937
Övriga skulder	11	1 319 392	1 524 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	841 554	807 800
Summa kortfristiga skulder		41 719 472	2 807 867
Summa skulder		81 349 472	61 134 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 756 075	201 460 493

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 919 297	-4 655 114
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	3 107 756	775 550
	<u>-811 541</u>	<u>-3 879 564</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-811 541	-3 879 564
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-420 758	660 949
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 336 604	-215 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 104 305	-3 433 756
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet fasader	-9 428 823	-
Passagesystem	-919 077	-
Återtagen lägenhet	-	-1 725 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 347 900	-1 725 090
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	18 000 000	2 585 000
Amortering av låneskulder	-75 000	-
Mottagna depositioner	-	46 725
Återbetalda depositioner	-46 725	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 878 275	2 631 725
Årets kassaflöde	8 634 680	-2 527 121
Likvida medel vid årets början	1 977 536	4 504 657
Likvida medel vid årets slut	10 612 216	1 977 536

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). År 2019 upprättades årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Föreningen tillämpar 3 kap. 5 § fjärde stycket i årsredovisningslagen och har inte räknat om jämförelsetalen då byte av regelverk inte väsentligt påverkat jämförbarheten.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde. Avskrivningsprocenten är ca 2,1 %.

	År
Stomme, grund	120
Stammar, värme	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Transport (hiss)	25
Inre underhåll	120
Styr och övervakning	15
Rest	50
Passagesystem	12

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	5 141 736	4 961 778
Avgiftsbortfall	-	-48 000
Hyror	3 149 541	4 513 961
	<u>8 291 277</u>	<u>9 427 739</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	9 774	15 619
Övriga intäkter	441 756	383 207
	<u>451 530</u>	<u>398 826</u>
Summa	8 742 807	9 826 565

I posten övriga intäkter ingår hyresstöd från Boverket med ca 128 Tkr för de hyresrabatter som är lämnade pga covid-19.

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi	1 331 578	1 571 453
Vatten	336 027	314 949
Renhållning	434 163	414 586
Löpande underhåll	1 104 886	2 318 726
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	1 004 465	1 703 076
Fastighetsförsäkring	116 847	67 256
Kommunikation	66 754	72 613
Fastighetsavgift/-skatt	402 774	396 796
Summa	4 797 494	6 859 455

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning	3 035	3 013
Kontorsmaterial	9 153	149
Förvaltningskostnader	522 146	241 529
Förluster på fordringar	757 974	429 572
Lagsökningskostnader	2 192	-
Juristkostnader	201 257	726 845
Arvode extern revisor	26 018	18 486
Medlemsavgifter	-	16 050
Summa	1 521 775	1 435 644

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lön	41 300	28 600
Sociala kostnader	4 417	3 648
Summa	45 717	32 248
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>200</i>	<i>200</i>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	147 915 586	147 915 586
Årets investeringar, passagesystem	919 077	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	148 834 663	147 915 586
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 681 418	-6 905 868
Årets avskrivningar	-3 107 756	-775 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 789 174	-7 681 418
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 608 538	56 608 538
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 608 538	56 608 538
Utgående redovisat värde	194 654 027	196 842 706
varav byggnader	138 045 489	140 234 168
varav mark	56 608 538	56 608 538

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	95 322 000	69 998 000	165 320 000
Hyreshus lokaler	16 590 000	7 254 000	23 844 000
Summa	111 912 000	77 252 000	189 164 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffningar, fasadombyggnad	9 428 823	-
Vid årets slut	9 428 823	-

Beräknad kostnad ca 15 Mkr.

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	98 690	56 656
Öriga fordringar:		343 614
Gemensamma kostnader Tor 46	207 693	
Borgensavgift faktureras Tor 46	360 023	
Renhållning faktureras Tor 33	12 285	
Momsfordran	299 573	
Summa	978 264	400 270

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Köp av lägenhet 115	1 725 090	1 725 090
Summa	1 725 090	1 725 090

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	273 426	46 776
Handelsbanken	10 338 790	1 927 401
SBAB	-	3 359
Summa	10 612 216	1 977 536

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	1,04 %	2025-01-22	2025-01-22	4 925 000	-
Nordea	0,70 %	2021-06-04	2021-06-04	1 085 000	1 085 000
Nordea	0,504 %	2021-06-18	2021-06-18	17 565 000	-
Nordea*	ca 3,25 %	2021-09-14	2021-09-14	17 565 000	-
Nordea	0,95 %	2024-06-19	2024-06-19	10 565 000	-
Nordea	1,07 %	2025-06-18	2025-06-18	10 000 000	-
Nordea	0,64 %	2023-10-18	2023-10-18	13 000 000	-
Nordea	0,82 %	2020-06-18	2020-06-18	-	55 695 000
Summa				74 705 000	56 780 000
varav kortfristig del				36 575 000	-
varav långfristig del				38 130 000	56 780 000

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 72,9 Mkr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

* Ränteswap där räntan förändras varje kvartal med hänsyn till avläst Stibor 90. Till aktuell swappränta med avdrag för stibor läggs räntan på det underliggande lånet som uppgår till ca. 0,504 %. Ränteswapen har villkorsändringsdag/förfallodag 2021-09-14. Marknadsvärdet per 2020-12-31 på den kvarvarande swappen är - 435 599 kr.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	94 275 000	65 155 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	94 275 000	65 155 000
Eventalförpliktelser		
Generell obegränsad borgen	19 492 543	19 698 407

Generell obegränsad borgen för den ekonomiska föreningen Tor 46 engagemang i Nordeakoncernen.

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt och sociala avgifter	4 383	3 781
Depositioner	320 075	411 472
Moms	-	114 272
Lån Tor 46 (Jawsx)	994 934	994 934
Summa	1 319 392	1 524 459

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	588 368	558 080
Räntekostnader lån	40 674	18 495
Revision	25 000	20 000
Driftskostnader december	187 512	211 225
Summa	841 554	807 800

Underskrifter

Helsingborg, 2021-05-06


Johanna Tell


Jerry Hartorp


Viktoria Enoksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18
KPMG



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mariatorget, org. nr 769615-6921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mariatorget för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Mariatorget för år 2020 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 revisionsssed 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 förtlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Malmö den 18/5-21



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor