

Årsredovisning för
Brf Mariatorget
769615-6921
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mariatorget, 769615-6921, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johanna Tell	Ordförande	2021
Viktoria Enoksson	Ledamot	2021
Klara Lampa	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Pernilla Hansson	Suppleant	2020
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	2020
------	----------------------	------

Valberedning

Jerry Hartorp		2020
---------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Viktoria Enoksson, Johanna Tell och Viktor Spinola i förening eller en av dem i förening med en av ledamöterna.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tor 36 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 115 lägenheter och 19 lokaler. Byggnaderna är uppförda mellan 1870 och 1984. Fastighetens adresser 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).

Föreningen upplåter 113 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 19 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	47	44	12	9

Total tomtarea:	6189 kvm
Total bostadsarea:	9091 kvm
- varav bostadsrättsarea:	8972 kvm
- varav hyresrättsarea:	119 kvm
Total lokalarea:	2073 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa t.o.m. 2019-12-31, från och med 2020-01-01 genom Länsförsäkringar.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal t.o.m. 2019-12-31. Från den 1 januari 2020 hanteras den ekonomiska och tekniska förvaltningen av HSB.

Väsentliga avtal

HSB	Ekonomisk förvaltning
HSB	Teknisk förvaltning
ComHem	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Firesafe	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
ThyssenKrupp Elevator	Serviceavtal hissar
NSR	Återvinning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 176 734 kr och planerat underhåll för 4 083 557 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsarbeten under 2019

Renovering av fasader och fönster
Energideklaration
Renovering av vissa trapphus

Underhållsarbeten under 2018

Renovering av källarutrymmen
Obligatorisk ventilationskontroll avslutad
Fasad- samt fönsterrenovering påbörjad
Omfattande byten av armaturer

Underhållsarbeten under 2017

Byte av undercentral på Möllegränden 17
Obligatorisk ventilationskontroll påbörjad
Diverse underhåll av föreningens lokaler
Installation av naturgas för uppvärmning av uteserveringar tillhörande lokalhyresgäster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2019, samt extra föreningsstämma 18 februari 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

På extra föreningsstämma den 18 februari 2019 beslutades att föreningen ska köpa tillbaka lägenhet 115 till priset 1,7 miljoner kronor. Orsaken är att verksamheten i angränsande lokal utgör en störning för boendet i lägenheten. Lägenheten kommer istället att införlivas med verksamheten i lokalen och bli en resurs i uthyrningsverksamheten.

Särskilt om verksamheten

2008 sålde Akelius Fastigheter fastigheterna Tor 1, 31, 32, 34, 35, 36 och 37 till dotterbolaget Grundborgens JAWSX AB. Bostadsrättsföreningen Mariatorget har därefter förvärvat aktierna 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.

Medlemmarna 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 ansvarar för att kredittagaren Tor 46 ekonomisk förening betalar sin skuld till Nordea, samt upplupna räntor, avgifter och kostnader.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 157 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 151 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	9 827	9 566	8 574	8 785
Resultat efter finansiella poster	-4 655	-2 092	-2 234	-754
Förändring av underhållsfond	-512	-516	-385	200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4 919	-800	-1 073	-178
Soliditet %	70	71	71	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	553	536	525	515
Bostadshyra kr / kvm	986	1 178	1 168	1 154
Driftskostnad, kr / kvm	384	371	342	295
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	195	195	195	72
Lån, kr / kvm	5 081	4 984	4 984	4 984

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	147 886 469	512 386	-1 326 035	-2 091 805
Disposition enligt föreningsstämma			-2 091 805	2 091 805
Avsättning till underhållsfond		2 175 000	-2 175 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 687 386	2 687 386	
Årets resultat				-4 655 114
Vid årets slut	147 886 469	-	-2 905 454	-4 655 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 417 840
Årets resultat före fondförändring	-4 655 114
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 175 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 687 386
Summa över/underskott	-7 560 568

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 560 568**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 240 263	8 909 692
Övriga rörelseintäkter	3	586 302	656 270
Summa rörelseintäkter		<u>9 826 565</u>	<u>9 565 962</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-10 550 100	-8 188 210
Övriga externa kostnader	7	-1 828 557	-1 044 449
Personalkostnader	8	-32 248	-35 024
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-775 550	-775 550
Summa rörelsekostnader		<u>-13 186 455</u>	<u>-10 043 233</u>
Rörelseresultat		<u>-3 359 890</u>	<u>-477 271</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367 430	384 147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 662 655	-1 998 682
Summa finansiella poster		<u>-1 295 225</u>	<u>-1 614 535</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 655 115</u>	<u>-2 091 806</u>
Årets resultat		<u>-4 655 114</u>	<u>-2 091 805</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	196 842 706	197 618 256
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		196 842 706	197 618 256
Summa anläggningstillgångar		196 842 706	197 618 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		320 684	950 847
Övriga fordringar		400 270	533 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	194 207	91 671
Summa kortfristiga fordringar		915 161	1 576 110
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 725 090	-
<i>Kassa och bank</i>	12	1 977 536	4 504 657
Summa omsättningstillgångar		4 617 787	6 080 767
SUMMA TILLGÅNGAR		201 460 493	203 699 023

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 886 469	147 886 469
Underhållsfond		-	512 386
Summa bundet eget kapital		147 886 469	148 398 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 905 454	-1 326 035
Årets resultat		-4 655 114	-2 091 805
Summa fritt eget kapital		-7 560 568	-3 417 840
Summa eget kapital		140 325 901	144 981 015
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	56 780 000	55 695 000
Övriga långfristiga skulder		1 546 725	-
Summa långfristiga skulder		58 326 725	55 695 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		452 671	579 264
Skatteskulder		22 937	70 919
Övriga skulder		1 524 459	1 795 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	807 800	577 823
Summa kortfristiga skulder		2 807 867	3 023 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 460 493	203 699 023

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 359 889	-476 828
Avskrivningar	775 550	775 549
	-2 584 339	298 721
Erhållen ränta	367 430	384 147
Erlagd ränta	-1 662 655	-1 999 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 879 564	-1 316 255
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	660 949	689 354
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-215 141	-426 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 433 756	-1 053 621
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Återtagen lägenhet	-1 725 090	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 725 090	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 585 000	-
Mottagna depositioner	46 725	-
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 631 725	-
Årets kassaflöde	-2 527 121	-1 053 621
Likvida medel vid årets början	4 504 657	5 558 278
Likvida medel vid årets slut	1 977 536	4 504 657

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

10-250 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 961 778	4 836 885
Hyror bostäder	117 306	74 184
Hyror lokaler	4 155 179	3 992 623
Övriga objekt	6 000	6 000
Summa	9 240 263	8 909 692

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten och energi	15 145	6 000
Debiterad fastighetskatt	187 476	199 614
Överlåtelseavgifter	20 809	13 602
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 619	5 361
Övriga intäkter	18 142	45 966
Försäkringsersättningar	77 531	62 380
Vidarefakturering driftkostnader, Tor 46	239 535	300 309
Vidarefakturering avfallshantering, Tor 33	11 993	8 723
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	52	14 315
Summa	586 302	656 270

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	21 408	263
Lokaler	392 475	531 611
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 651	13 751
Armaturer, gemensamma utrymmen	102 638	77 914
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	82 174	159 068
Övrigt, gemensamma utrymmen	565 396	34 394
VA & sanitet, installationer	124 476	63 364
Värme, installationer	92 086	106 965
Ventilation, installationer	20 602	73 192
EI, installationer	130 531	69 105
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 059	16 593
Hiss	70 296	49 569
Övriga installationer	9 239	-
Huskropp	339 435	30 194
Vattenskador	146 736	116 226
Klottersanering	5 916	14 526
Skadedjur	39 616	-
Summa	2 176 734	1 356 734

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	1 141 143	79 709
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	50 480	42 066
Armaturer, gemensamma utrymmen	76 099	234 231
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	90 223	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 159 640	164 785
VA & sanitet, installationer	335 188	-
Värme, installationer	-	115 333
Ventilation, installationer	56 162	1 069 261
Hiss	343 751	-
Övriga installationer	29 197	-
Huskropp, tak	71 720	274 163
Huskropp, fasader	578 455	611 305
Huskropp, fönster	151 499	-
Övrigt	-	99 653
Summa	4 083 557	2 690 506

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	396 795	373 315
Teknisk förvaltning	1 173 234	1 057 057
Besiktningkostnader	50 946	45 544
Bevakningskostnader	8 100	1 042
Snöröjning	4 439	25 328
Serviceavtal	70 475	36 658
Förbrukningsinventarier	6 490	27 578
Förbrukningsmaterial	41 389	32 600
Övriga utgifter för köpta tjänster	89 599	19 975
El	369 708	360 634
Uppvärmning	1 201 745	1 206 975
Vatten och avlopp	314 949	312 107
Avfallshantering	414 586	402 011
Försäkringar	67 256	109 929
Systematiskt brandskyddsarbete	12 335	64 455
Hyressättningsavgift	139	-
Kabel-TV	60 078	58 904
Bredband	254	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 290	6 858
Summa	4 289 808	4 140 969

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 201
Kontorsmateriel och trycksaker	149	676
Tele och post	10 081	16 240
Förvaltningskostnader	231 130	211 959
Revision	18 486	20 499
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	429 572	239 731
Jurist- och advokatkostnader	721 397	401 072
Bankkostnader	1 577	3 546
IT-tjänster	1 125	900
Övriga externa tjänster	398 735	129 011
Serviceavgifter till branschorganisationer	15 604	15 417
Övriga externa kostnader	700	3 196
Summa	1 828 557	1 044 449

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har ej beviljats arvode.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner till anställda	28 600	30 100
Summa	28 600	30 100
Sociala avgifter	3 448	4 924
Övriga avgifter enligt lag och avtal	200	-
Summa	32 248	35 024

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	775 550	775 550
Summa	775 550	775 550

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	147 915 586	147 915 586
-Mark	56 608 538	56 608 538
	<u>204 524 124</u>	<u>204 524 124</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	 -	 -
	 <u>204 524 124</u>	 <u>204 524 124</u>
 Utgående anskaffningsvärden		
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 905 868	-6 130 318
	<u>-6 905 868</u>	<u>-6 130 318</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-775 550	-775 550
	<u>-775 550</u>	<u>-775 550</u>
 Utgående avskrivningar	 -7 681 418	 -6 905 868
 Redovisat värde	 196 842 706	 197 618 256
 <i>Varav</i>		
Byggnader	140 234 168	141 009 718
Mark	56 608 538	56 608 538
 Taxeringsvärden		
Bostäder	165 320 000	128 228 000
Lokaler	23 844 000	21 956 000
Totalt taxeringsvärde	189 164 000	150 184 000
<i>Varav byggnader</i>	111 912 000	97 525 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>194 207</u>	<u>91 672</u>
Summa	194 207	91 672

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 369 448	693 874
Transaktionskonto Nordea	5 000	233 379
Transaktionskonto Handelsbanken	557 953	-
Placeringskonto Nordea	41 776	41 776
Placeringskonto SBAB	3 359	3 535 628
Summa	1 977 536	4 504 657

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	56 780 000	55 695 000
Summa	56 780 000	55 695 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	56 780 000	55 695 000
Summa	56 780 000	55 695 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,82 %	2020-06-18	55 695 000	-	-	55 695 000
Nordea	0,87 %	2020-03-04	-	1 085 000	-	1 085 000
Summa			55 695 000	1 085 000	-	56 780 000

Swap	Bet./Erh.	Kurs	Bundet till	Nominellt belopp
Nordea	Erhålla	0,0160%	2020-09-14	17 565 000
Nordea	Betala	3,3200%	2020-09-14	17 565 000
Nordea	Erhålla	0,0160%	2021-09-14	17 565 000
Nordea	Betala	3,2500%	2021-09-14	17 565 000

Totalt marknadsvärde (2019-12-31) -1 351 653

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

En Swap är en form av derivatinstrument som utgör ett avtal mellan två parter om att göra betalningar till varandra i framtiden i enlighet med vissa villkor för att anpassa den finansiella risken. Ordet Swap är engelska för byte och kommer sig av att avtalsparterna byter risker och betalningsströmmar med varandra.

En ränteswap är ett avtal under en bestämd tidsperiod om byte av ränteflöden mellan två parter och därmed ett fristående instrument utan koppling till en eventuell kredit. Exempel på ett swapavtal där en aktör lånar till fast ränta kan vilja byta ränteflöde med en annan aktör som lånar till rörlig ränta.

Ränteswappar används för att hantera föreningens ränterisk och ger föreningen möjlighet att aktivt förändra skuldportföljen under löptiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	18 495	21 655
Förutbetalda intäkter	558 080	279 673
Upplupna revisionsarvoden	20 000	22 000
Upplupna driftskostnader	211 225	254 495
Summa	807 800	577 823

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	65 155 000	65 155 000
Summa ställda säkerheter	65 155 000	65 155 000

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>		
Generell obegränsad borgen	19 698 407	19 904 135
Summa eventualförpliktelser	19 698 407	19 904 135

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

Underskrifter

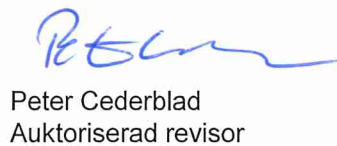
Helsingborg, 2020-04-23


Johanna Tell
Styrelseordförande


Viktoria Enoksson


Klara Lampa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06
KPMG


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mariatorget för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mariatorget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

6/5-20

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor