

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Leka Malmö

769634-8361

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning

Sida

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktuppgifter till styrelsen
styrelse@brfleka.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Leka Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 2017-05-08 och registrerades hos Bolagsverket den 2017-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades den 2018-11-08 och blev registrerad hos Bolagsverket den 2018-12-07. Föreningens stadgar registrerades den 2017-05-29.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malmö Kryssmasten 6, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Lilla Varvsgatan 21 D–E, Bomgatan 12, Mastgränd 15–17.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Willis Towers Watson (Trygg Hansa), där även bostadsrättstillägg finns.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

| | Funktion | Vald t.o.m. stämma |
|---------------------------------|-----------------|---------------------------|
| Arijola Delija | Ordförande | 2021 |
| Lars Nilsson | Ledamot | 2021 |
| Jessica Ohlsson | Ledamot | 2021 |
| Anders Dahlbeck Nilsson | Ledamot | 2021 (avgick 2020-11-01) |
| Clas Ohlander | Ledamot | 2021 (avgick 2020-11-01) |
| Eleonora Nocentini Sköldenbrink | Suppleant | 2021 |
| Per Svensson | Suppleant | 2021 |
| Tarik Chidiac | Suppleant | 2021 (avgick 2020-11-01) |

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Håkan Fransson (sammanställande)
Natalie Lundgren

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Kryssmasten 6 med en tomtareal om 4 935 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2019.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 62 lägenheter och två lokaler. Samtliga bostäder har upplåtits med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 635 kvm och lokalytan 131 kvm, för uthyrning. Till fastigheten hör även 28 garageplatser.

Föreningens fastighet ingår i två gemensamhetsanläggningar, en avseende garage tillsammans med fastigheten Malmö Kryssmasten 4 och en gemensamhetsanläggning gällande entrégata tillsammans med Malmö Kryssmasten 4, 7 och 8.

Lägenhetsfördelning

8 stycken 1 rum och kök
38 stycken 2 rum och kök
11 stycken 3 rum och kök
5 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-13. 14 medlemmar deltog varav 13 närvarande i lokalen och 1 på distans via Skype. Medlemmarna representerande 12 lägenheter.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen är en nyproduktion med inflyttning under 2019, därför har ingen underhållsplan upprättats ännu.

Medlemsinformation

Medlemsantal – lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 84 (82) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 9 (63) st överlåtelser varav 1 genom arv/gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Skatter och avgifter

Fastigheten har tilldelats värdeår 2019. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt utgår för föreningens lokaler och garage med 1 % av taxeringsvärdet. Föreningen är registrerad för moms.

Årsavgifter

Årsavgift är 696 kr/kvm BOA per år. Ingen avgiftsändring har skett under året.

Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor.</i> | (6 månader Verksamhet) | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 | 2018 |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta | 696 | 696 | 0 |
| Nettoomsättning | 3 184 | 1 592 | 0 |
| Årets resultat | - 575 | - 230 | 0 |
| Totalt eget kapital | 148 094 | 148 670 | 2 420 |
| Balansomslutning | 203 338 | 204 532 | 169 529 |
| Soliditet, % | 73% | 73% | 1% |
| Bokfört värde, byggnader och mark | 200 514 | 202 401 | 167 109 |
| Taxeringsvärde, byggnader och mark | 103 565 | 72 517 | 0 |
| Taxeringsvärde, byggnader | 69 780 | 38 732 | 0 |
| Låneskuld | 53 535 | 54 230 | 0 |
| Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta | 14 728 | 14 919 | 0 |
| Belåningsgrad | 52% | 75% | 0% |
| Amortering under året | 695 | 295 | 0 |
| Räntekostnad, genomsnitt i % | 1,08% | 1,22% | 0,00% |
| Likvida medel | 1 559 | 765 | 2 420 |
| Likviditet, % | 90% | 82% | 100% |
| Kassaflöde, kr/kvm | 348 | 189 | 0 |
| Avsättning yttre fond, kr/kvm | 29 | 30 | 0 |

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 148 900 000 | 54 525 | -54 525 | -230 330 |
| Disp. enligt stämmobeslut | | | -230 330 | 230 330 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 109 050 | -109 050 | |
| Årets resultat | | | | -575 271 |
| Belopp vid årets utgång | 148 900 000 | 163 575 | -393 905 | -575 271 |

Resultatdisposition

Föreningstämman har att ta ställning till:

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | -284 855 |
| Årets avsättning till fond för yttre underhåll | -109 050 |
| anspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad | 0 |
| Årets resultat | -575 271 |
| Summa, till stämmans förfogande | -969 176 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Till balanserat resultat överföres | -969 176 |
| Summa | -969 176 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 183 848 | 1 591 759 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 183 848 | 1 591 759 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3 | -1 120 860 | -502 166 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -16 105 | -7 500 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -98 827 | -37 002 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -1 887 228 | -943 614 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 123 020 | -1 490 282 |
| Rörelseresultat | | 60 828 | 101 477 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 865 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -636 964 | -331 807 |
| Summa finansiella poster | | -636 099 | -331 807 |
| Resultat efter finansiella poster | | -575 271 | -230 330 |
| Resultat före skatt | | -575 271 | -230 330 |
| Årets resultat | | -575 271 | -230 330 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 200 514 158 | 202 401 386 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 200 514 158 | 202 401 386 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 8 | 554 191 | 554 191 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 554 191 | 554 191 |
| Summa anläggningstillgångar | | 201 068 349 | 202 955 577 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 331 520 | 9 538 |
| Övriga fordringar | | 249 402 | 654 209 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 129 794 | 147 858 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 710 716 | 811 605 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 559 246 | 765 255 |
| Summa kassa och bank | | 1 559 246 | 765 255 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 269 962 | 1 576 860 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 203 338 311 | 204 532 437 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 148 900 000 | 148 900 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 163 575 | 54 525 |
| Summa bundet eget kapital | | 149 063 575 | 148 954 525 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -393 905 | -54 525 |
| Årets resultat | | -575 271 | -230 330 |
| Summa fritt eget kapital | | -969 176 | -284 855 |
| Summa eget kapital | | 148 094 399 | 148 669 670 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 39 551 250 | 40 451 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 39 551 250 | 40 451 250 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 13 983 750 | 13 778 750 |
| Leverantörsskulder | | 113 302 | 24 543 |
| Skatteskulder | | 319 290 | 0 |
| Övriga skulder | | 1 018 162 | 1 367 673 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 258 158 | 240 551 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 692 662 | 15 411 517 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 203 338 311 | 204 532 437 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

| | |
|---------------------|--------|
| Ursprunglig byggnad | 1,38 % |
|---------------------|--------|

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar och ekonomisk plan, 30 kr/kvm. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften för räkenskapsåret 2020 var 1 429 kronor per lägenhet. Föreningen har värdeår 2019 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2020-2034. För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift bostadsrätter | 2 531 710 | 1 256 638 |
| Hysesintäkter, lokaler | 157 200 | 78 683 |
| Hysesintäkter, garage | 305 869 | 150 360 |
| Fastighetsskatt, lokaler | 24 206 | 2 174 |
| Bredband | 139 998 | 69 999 |
| Överlåtelse- och panthantering | 17 250 | 4 881 |
| Andrahandsupplåtelse | 5 858 | 3 872 |
| Övriga intäkter | 1 757 | 25 152 |
| Summa | 3 183 848 | 1 591 759 |

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

| Summering per grupp | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Driftskostnader; se spec. nedan | 1 055 546 | 477 524 |
| Löpande underhåll, se spec. nedan | 65 314 | 24 642 |
| Summa | 1 120 860 | 502 166 |

Specifikation driftskostnader

| | | |
|--|------------------|----------------|
| El | 92 339 | 56 744 |
| El, gemensamhet | 18 716 | 29 840 |
| Uppvärmning | 211 142 | 82 593 |
| Vatten & avlopp | 121 860 | 56 637 |
| Avfallshantering | 68 497 | 35 774 |
| Tvätt av sopkärl | 4 200 | 0 |
| Snörenhållning och halkbekämpning | 6 719 | 3 432 |
| Serviceavtal | 0 | 5 856 |
| Brandskydd | 33 790 | 1 245 |
| Fastighetsförsäkring | 43 948 | 18 176 |
| Com Hem Bredband Digital TV | 135 506 | 66 141 |
| Fastighetsskötsel | 56 247 | 28 122 |
| Lokalvård | 95 177 | 37 000 |
| Kostnad porttelefon | 3 449 | 1 316 |
| Fastighetsskatt, garage och lokaler | 45 650 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 2 077 | 0 |
| Föreningsverksamhet, föreningsstämma | 2 325 | 2 960 |
| Ekonomisk förvaltning | 76 471 | 40 750 |
| Kostnad överlåtelse- och panthantering | 20 502 | 5 607 |
| Administrativa kostnader | 12 253 | 5 331 |
| Övriga kostnader | 4 678 | 0 |
| Summa | 1 055 546 | 477 524 |

Specifikation löpande underhåll, reparationer

| | | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Löpande underhåll, allmänt | 4 920 | 129 |
| Bostäder | 0 | 1 642 |
| Gemensamma utrymmen* | -519 | 519 |
| Installationer hissar | 41 641 | 16 463 |
| Installationer el | 5 137 | 0 |
| Installationer lås | 1 125 | 542 |
| Fastighet utvändigt | 11 712 | 1 638 |
| Markytor, planteringar | 0 | 1 071 |
| Garage, p-platser | 1 298 | 2 638 |
| Summa | 65 314 | 24 642 |

*Kostnad för 2019 blev återbetald i 2020.

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt kostnad för revision.

| | 2020 | 2019 |
|------------------|---------------|--------------|
| Extern revisor | 16 000 | 7 500 |
| Övriga kostnader | 105 | 0 |
| Summa | 16 105 | 7 500 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 68 200 | 31 600 |
| Valberedning | 7 000 | 4 200 |
| Ersättning från Ikano | 0 | -10 046 |
| Sociala avgifter | 23 627 | 11 248 |
| Summa | 98 827 | 37 002 |

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Avskrivning byggnader, enligt plan | 1 887 228 | 943 614 |
| Summa | 1 887 228 | 943 614 |

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 136 920 986 | 100 685 085 |
| Årets anskaffning | 0 | 36 235 901 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 136 920 986 | 136 920 986 |
| Ingående avskrivningar | -943 614 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 887 228 | -943 614 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 830 842 | -943 614 |
| Utgående redovisat värde | 134 090 144 | 135 977 372 |
| Bokfört värde byggnader | 134 090 144 | 135 977 372 |
| Bokfört värde mark | 66 424 014 | 66 424 014 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | 200 514 158 | 202 401 386 |
| Taxeringsvärden byggnader | 69 780 000 | 38 732 000 |
| Taxeringsvärden mark | 33 785 000 | 33 785 000 |
| Summa taxeringsvärde | 103 565 000 | 72 517 000 |

Fastighetsbeteckningar: Malmö Kryssmasten 6
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2019 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Taxeringsvärdet fastställdes under 2020.

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 554 191 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 554 191 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 554 191 | 554 191 |
| Utgående redovisat värde | 554 191 | 554 191 |

Avser andel i det helägda bolaget Kryssmasten 6 AB. Bolaget har ingått när fastigheten köptes. Bolaget är under likvidation som kommer att avslutas under 2021, pengarna överförs då till föreningen.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 7 578 | 6 058 |
| Förutbetald kostnad hiss | 1 025 | 12 901 |
| Förutbetald kostnad ComHem | 34 168 | 34 153 |
| Förutbetald kostnad administration | 735 | 735 |
| Upplupna intäktsgarantier Ikano | 86 288 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 0 | 94 011 |
| Summa | 129 794 | 147 858 |

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 54 525 000 | 54 525 000 |
| Summa | 54 525 000 | 54 525 000 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats 2020-12-31 | Datum för slutbetalning | Lånebelopp 2020-12-31 | Nästa års amortering |
|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| SEB | 1,11 % | 2021-06-28 | 13 383 750 | 200 000 |
| SEB | 0,53 % | 2022-06-28 | 13 383 750 | 200 000 |
| SEB | 1,26 % | 2023-06-28 | 13 383 750 | 200 000 |
| SEB | 1,40 % | 2024-06-28 | 13 383 750 | 200 000 |
| Summa | | | 53 535 000 | 800 000 |

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

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 39 551 250 (40 451 250) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 13 983 750 (13 778 750) kronor. På balansdagen utgör 800 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 695 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 49 535 000 (51 280 000) kronor.


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen räntekostnad | 5 956 | 8 955 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 236 202 | 216 596 |
| Upplupen kostnad extern revision | 16 000 | 15 000 |
| Summa | 258 158 | 240 551 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.


Malmö 2021-03-04


Arijola Delija
Ordförande


Lars Nilsson


Jessica Ohlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 03-16

Grant Thornton Sweden AB


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Leka Malmö
Org.nr. 769634-8361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Leka Malmö 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 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 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.

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 Leka Malmö 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 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.

Norrköping den 16 mars 2021



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR