

Årsredovisning för
Brf Mälarhöjdsparken 2
769617-1086

Räkenskapsåret
2017-07-01 - 2018-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8-9
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarhöjdsparcken 2, 769617-1086, får härmed avge årsredovisning för 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 2016-10-27.

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

Fastighetsfakta

Byggnaden, som uppfördes av SSM Bygg och Fastigheter AB 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. Tomträternas 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	2018-12-31

PM B OÅ
TS VK

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

Förvaltningsavtal

Fastighetsskötsel - MFS AB
Städtjänster - Sv Allservice AB
Trädgårdsskötsel - Nicator 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: 122 (fg. år 120)
Överlåtelse under året: 9 (fg. år 13)
Beviljade andrahandsuthyrningar:

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

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 28 november 2017 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Olle Åström	Ledamot	Ordförande
Peter Stenudd	Ledamot	Kassör
Kajsa Carlsson	Ledamot	Sekreterare
Tatjana Stevanovic	Ledamot	
Daniel Mokus	Ledamot	

Antonius Almedah	Suppleant
Jacob Mauritzsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Micaela Marci och Bessy George Thyde, sammankallande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

PM
B OA
K
W

Under 2017 skärptes kraven från Miljöförvaltningen gällande förvaltning av pool i bostadsrättsföreningar. Detta har medfört ökade krav på underhåll och övervakning. En poolgrupp sammansatt av medlemmar från Brf Mälarhöjdsparken 1 och 2 har tillsett att de nya kraven efterföljs.

Under december och januari färdigställdes arbetet med upprättande av stängsel runt innergården tillsammans med Brf Mälarhöjdsparken 1.

I maj genomfördes en extrastämma där nya stadgar antogs. Stämman gav även styrelsen i uppdrag att påbörja arbetet med laddstationer för elbilar i garaget.

Ett offertarbete har påbörjats gällande laddstationer för elbilar i garaget, detta förväntas fortgå under 2018/2019. Förhoppningen är att styrelsen ska ha tillräckligt med underlag för att kunna påbörja installationen under 2019.

Under räkenskapsåret infördes GDPR, ny lag för hantering av personuppgifter. Styrelsen har sett över verksamheten och uppdaterat kontrakt med leverantörer i syfte att följa den nya lagen.

Löpande utförs besiktningar av branddörrar, hissar, garageport, m.m.

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.

DM B OÅ
TS W

Ekonomisk översikt

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30	2015-07-01- 2016-06-30	2014-07-01- 2015-06-30
Årsavgift bostadsrätter BOA kr/kvm	689	689	689	689
Lokalhyror, LOA kr/kvm	1 063	1 029	986	802
Låneskuld kr/kvm	8 583	8 604	8 624	8 643
Kostnadsränta, kr/kvm	146	159	174	167
Driftkostnader kr/kvm	351	285	266	263
Avsättning till yttre underhållsfond kr/kvm	-	-	-	7
Avskrivning kr/kvm	150	150	150	150
Soliditet, %	70,0 %	70,9 %	70,9 %	70,8 %
Nettoomsättning	4 722 265	4 587 091	4 458 290	4 519 570
Kassaflöde, löpande verksamheten	939 136	1 116 726	899 032	-860 617
Resultat efter finansiella poster	-131 301	49 974	-64 264	164 568

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

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	149 448 587	4 019 413	107 648	96 318
Årets resultat				-131 301
Vid årets slut	149 448 587	4 019 413	107 648	-34 983

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	96 318
årets resultat	-131 301
Totalt	-34 983
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-34 983
Summa	-34 983

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



 OA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Nettoomsättning	2	4 722 265	4 587 091
Övriga intäkter	3	96 842	33 681
		4 819 107	4 620 772
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 523 629	-2 055 475
Övriga externa kostnader	5	-179 656	-177 116
Personalkostnader	6	-119 856	-116 749
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 082 834	-1 082 834
Rörelseresultat		913 132	1 188 598
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		11 404	6 745
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 055 837	-1 145 369
Resultat efter finansiella poster		-131 301	49 974
Resultat före skatt		-131 301	49 974
Årets resultat		-131 301	49 974

Dal B of
TB WC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	211 490 515	212 570 365
Maskiner och inventarier	9	49 237	52 221
		<u>211 539 752</u>	<u>212 622 586</u>
Summa anläggningstillgångar		211 539 752	212 622 586
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		154 932	127 511
Övriga fordringar		56 798	2 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	313 166	248 392
		<u>524 896</u>	<u>378 088</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 414 971	3 627 839
Summa omsättningstillgångar		4 939 867	4 005 927
SUMMA TILLGÅNGAR		216 479 619	216 628 513

DM B ök
B K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		96 318	46 344
Årets resultat		-131 301	49 974
		-34 983	96 318
Summa eget kapital		153 540 665	153 671 966
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	61 767 377	61 919 381
		61 767 377	61 919 381
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	152 004	152 004
Leverantörsskulder		233 128	56 997
Skatteskulder		102 972	102 520
Övriga kortfristiga skulder		43 392	92 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	640 081	633 528
		1 171 577	1 037 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 479 619	216 628 513

AM B OK
B W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-131 301	49 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 082 834	1 082 834
	<u>951 533</u>	<u>1 132 808</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	951 533	1 132 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-146 808	-147 476
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	74 483	131 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	879 208	1 116 726
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-152 004	-139 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-152 004	-139 337
Årets kassaflöde	727 204	977 389
Likvida medel vid årets början	3 627 839	2 650 450
Likvida medel vid årets slut	4 355 043	3 627 839

Du B
TS
ke

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m

Avskrivningar av tillgångar

1 082 834	1 082 834
<u>1 082 834</u>	<u>1 082 834</u>

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.

Fastigheterna upplåts med tomträtt av Stockholms kommun.

Pågående ombyggnad

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

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 tomträterna till Övernattningen 3 och Övernattningen 4 i Stockholms kommun 2012 för 30 000 000 kronor.

Tomträterna 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 tomträterna uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att överlåta tomträterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

Fastighetsskatt/-avgift

Tomträterna har äsatts värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir tomträterna 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.

DM
B B JA
M

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

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Årsavgifter	3 527 820	3 527 820
Hysesintäkter, lokaler	567 828	549 288
Hysesintäkter, garage	335 460	335 176
Övriga hyresintäkter	291 157	174 807
	<u>4 722 265</u>	<u>4 587 091</u>

Not 3 Övriga intäkter

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Pantnotering/överlåtelseavgifter	15 513	31 049
Övriga intäkter	842	2 632
Försäkringsersättning	80 487	-
Summa	<u>96 842</u>	<u>33 681</u>

DM
B B ör
M

Not 4 Driftkostnader

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetskötsel	117 833	71 926
Markskötsel	57 596	72 475
Snöröjning/sandning	58 405	40 575
Trapphusstädning	156 663	161 765
Hisskostnader	22 361	10 840
Bevakningskostnader	892	33 583
Parkerings tjänster	5 000	2 087
Miljöstation	20 560	25 568
Poolanläggningen	97 766	104 874
Servicekostnader	19 654	-
Reparationer och underhåll	309 717	28 889
Övriga fastighetsköttjänster	4 908	21 462
Fastighetsel	276 172	259 572
Fjärrvärme	309 035	286 411
Vatten	104 131	76 684
Avfallshantering	32 317	52 236
Försäkringspremie	42 618	42 104
Tomträttsavgälder	576 281	576 304
Bredband	254 444	130 845
Individuell mätning	6 016	6 016
Fastighetsskatt	51 260	51 259
	2 523 629	2 055 475

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Extern revision	18 960	19 082
Föreningsgemensamma aktiviteter	4 171	10 642
Ekonomisk & administrativ förvaltning	117 408	95 856
Kostnad för pantnotering/överlåtelser mm	25 862	34 731
Bankkostnader	6 601	5 055
Övriga externa kostnader	6 654	11 750
	179 656	177 116

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under verksamhetsåret. Personalkostnader avser utbetalda styrelsearvodet.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Byggnader och mark	1 079 850	1 079 850
Maskiner och inventarier	2 984	2 984
Summa	1 082 834	1 082 834

Om B or
B U

Not 8 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	215 970 065	215 970 065
	<u>215 970 065</u>	<u>215 970 065</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 399 700	-2 319 850
-Årets avskrivning enligt plan	-1 079 850	-1 079 850
	<u>-4 479 550</u>	<u>-3 399 700</u>
Redovisat värde vid årets slut	211 490 515	212 570 365
Taxeringsvärde		
Bostäder	103 000 000	103 000 000
Lokaler	5 126 000	5 126 000
	<u>108 126 000</u>	<u>108 126 000</u>

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

	2018-06-30	2017-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 683	59 683
	<u>59 683</u>	<u>59 683</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 462	-4 478
-Årets avskrivning enligt plan	-2 984	-2 984
	<u>-10 446</u>	<u>-7 462</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 237	52 221

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsförsäkring	14 223	14 172
Ekonomisk förvaltning	26 311	24 082
Tomträttsavgäld	139 002	144 076
Upplupen ränta SBAB	6 840	2 996
Upplupen kostnad Pool	60 562	
Upplupen kostnad bredband	66 228	63 066
	<u>313 166</u>	<u>248 392</u>
Redovisat värde vid årets slut	313 166	248 392

DM B OK
TS KK

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nordea, 3978 87 18531, 1,25 % ffd 2020-05-20	20 644 016	20 682 017
Nordea, 3978 86 43965, 2,45 % ffd 2019-05-15	20 631 349	20 694 684
Nordea, 3978 87 71092, 1,4 % ffd 2022-05-11	20 644 016	20 694 684
	61 919 381	62 071 385
Avgår kortfristig del av långa skulder	-152 004	-152 004
Redovisat värde vid årets slut	61 767 377	61 919 381

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	62 502 064	62 502 064
	62 502 064	62 502 064

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Fjärrvärmekostnad	15 158	9 844
Fastighetsel	16 161	13 881
Avfallshantering	9 229	7 922
Revision	25 000	25 000
Fastighetsskötsel	4 161	6 290
Städning	-	9 793
Markskötsel	8 044	7 836
Förskottsbetalda årsavgifter	419 437	446 021
Poolkostnad	-	31 948
Miljöstation	20 560	12 553
Styrelsearvode och sociala avgifter	59 928	
Räntekostnader	62 403	62 440
Redovisat värde vid årets slut	640 081	633 528

DM B ÖÅ
B K

Underskrifter

Stockholm 2018-11-12



Olle Åström
Styrelseordförande



Peter Stenudd



Kajsa Carlsson



Daniel Mokus



Tatjana Stevanovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-11-13



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 2017-07-01 -- 2018-06-30.

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 2018 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:

Parameter

- 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 Brf Mälarhöjdsparken 2 för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 13 november 2018



Ole Deurell

Auktoriserad revisor