

Bostadsrättsföreningen Maria Park nr 4

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Maria Park nr 4
769606-7367
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Maria Park nr 4, 769606-7367, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 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>
Isabelle Kristiansson	Ordförande	2021
Patrik Börjesson	Ledamot	2022
Fredrik Larsson	Ledamot	2021
Eri Larsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Anna-Sofia Sjölin	Suppleant	2021
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
-----------------------------------	----------------------

Valberedning

Allan Svensson	Sammanställande
Mathias Brandsvig	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

C

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Maria Park 37 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2002. Fastighetens adresser är Västra Allén 10-12.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	6	6	2

Total tomtarea:	2 375 kvm
Total bostadsarea:	1 900 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Öresundskraft	Elavtal avseende volym
Öresundskraft	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 17 972 kr och underhåll för 1 032 633 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-12-21 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 191 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 101 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

Tidigare utfört underhåll

Underhållsspolning	2020
Underhåll av fasaden	2020
Underhåll av tak miljöhus och cykelförråd	2018
Målning av balkong	2018
Dränering av gräsyta	2016
Byte av fönster och entrédörr	2016

C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Den årliga städdagen genomfördes 30 maj och avslutades med gemensam grillning. Under våren utfördes en ventilationskontroll av lägenheterna där samtliga blev godkända. Styrelsen beslutade att skjuta upp det årliga årsmötet pga. Covid-19. Årsmötet ägde därför rum utomhus den 16 juni.

Under våren/sommaren har styrelsen tagit in offerter för renovering av enstegsfasaderna. Sjöstedts Bygg AB har utfört arbetet under hösten. Den 17 november godkändes arbetet på hus nummer 10 och den 15 december godkändes arbetet på hus nummer 12.

Styrelsen har låtit besiktiga våra fönsterpartier under 2020 och utifrån det som framkom är det planerat för fönsterunderhåll till våren 2021. Vi kommer även att måla alla träpartier på och vid balkongerna. Styrelsen håller på att ta in offerter inför detta. Det är även planerat för elbesiktning och radonmätning under 2021. Styrelsen har även skrivit avtal via Bredablick för snöröjning.

Styrelsen har valt att avsluta serviceavtalet för hissar via Kone. Från 21-01-01 tar Hiss i Skåne över avtalet. Under hösten så har även spolning av samtliga lägenheter och brandöversynen utförts. Med hjälp utav Bredablick har vi även omförhandlat och låst ett utav lånen hos SEB till en mer förmånlig ränta än tidigare.

Styrelsen Brf Maria Park nr 4

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.

4 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

3 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 30 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 2018 då avgifterna höjdes med 2 %.

↳

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 290	1 291	1 290	1 262
Resultat efter finansiella poster	-904	130	42	423
Förändring av underhållsfond	-842	184	297	362
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	260	258	49	156
Soliditet %	62	63	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	677	677	677	662
Driftskostnad, kr / kvm	297	273	282	205
Ränta, kr / kvm	79	79	74	47
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	101	97	193	193
Lån, kr / kvm	6 517	6 638	6 759	6 880
Snittränta (%)	1,22	1,18	1,10	0,68

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean 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>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 575 000	2 364 049	-397 186	129 932
Disposition enligt föreningsstämma			129 932	-129 932
Avsättning till underhållsfond		191 000	-191 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 032 633	1 032 633	
Årets resultat				-904 279
Vid årets slut	19 575 000	1 522 416	574 379	-904 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-267 254
Årets resultat före fondförändring	-904 279
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-191 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 032 633
Summa över/underskott	-329 900

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-329 900**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 287 144	1 287 144
Övriga rörelseintäkter	3	2 445	3 391
Summa rörelseintäkter		1 289 589	1 290 535
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 615 432	-551 925
Övriga externa kostnader	7	-66 460	-106 840
Personalkostnader	8	-39 426	-40 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-321 806	-311 812
Summa rörelsekostnader		-2 043 124	-1 011 358
Rörelseresultat		-753 535	279 177
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 778	-149 281
Summa finansiella poster		-150 744	-149 245
Resultat efter finansiella poster		-904 279	129 932
Årets resultat		-904 279	129 932

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	32 889 682	33 193 955
Inventarier, maskiner och installationer	11	62 595	80 128
Summa materiella anläggningstillgångar		32 952 277	33 274 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		57 151	57 151
Summa finansiella anläggningstillgångar		57 151	57 151
Summa anläggningstillgångar		33 009 428	33 331 234
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 823	25 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 283	17 355
Summa kortfristiga fordringar		26 106	42 931
Kassa och bank	13	388 585	1 158 325
Summa omsättningstillgångar		414 691	1 201 256
SUMMA TILLGÅNGAR		33 424 119	34 532 490

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 575 000	19 575 000
Underhållsfond		1 522 416	2 364 049
Summa bundet eget kapital		21 097 416	21 939 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		574 379	-397 186
Årets resultat		-904 279	129 932
Summa fritt eget kapital		-329 900	-267 254
Summa eget kapital		20 767 516	21 671 795
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 482 500	8 102 450
Summa långfristiga skulder		7 482 500	8 102 450
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 900 000	4 510 050
Leverantörsskulder		62 069	39 138
Skatteskulder		30 140	54 280
Övriga skulder		4 508	4 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	177 386	150 269
Summa kortfristiga skulder		5 174 103	4 758 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 424 119	34 532 490

C

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		
Rörelseresultat	-753 535	279 177
Avskrivningar	321 806	311 812
	-431 729	590 989
Erhållen ränta	34	36
Erlagd ränta	-150 778	-149 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-582 473	441 744
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	16 825	-10 459
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	25 908	-13 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-539 740	417 408
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-87 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-87 668
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-230 000	-230 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230 000	-230 050
Årets kassaflöde	-769 740	99 690
Likvida medel vid årets början	1 158 325	1 058 635
Likvida medel vid årets slut	388 585	1 158 325

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

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	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 287 144	1 287 144
Summa	1 287 144	1 287 144

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	1 183	1 163
Övriga intäkter	1 262	2 228
Summa	2 445	3 391

C

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 561	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 183	-
VA & sanitet, installationer	4 989	-
El, installationer	-	1 869
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 739	-
Huskropp	-	8 891
Vattenskador	3 500	23 272
Summa	17 972	34 032

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	19 548	-
Huskropp, fasader	1 013 085	-
Summa	1 032 633	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	28 580	27 540
Teknisk förvaltning	80 172	78 752
Besiktningkostnader	36 656	9 225
Snöröjning	11 750	-
Serviceavtal	28 426	27 420
Förbrukningsmaterial	11 168	5 352
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 731	-
El	39 318	41 186
Uppvärmning	157 066	160 633
Vatten och avlopp	42 947	40 639
Avfallshantering	26 677	25 634
Försäkringar	12 330	10 882
Samfälligheter	65 820	62 686
Kabel-TV	15 188	23 008
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 998	4 936
Summa	564 827	517 893

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 346
Kontorsmaterial och trycksaker	-	849
Tele och post	1 100	1 100
Ekonomisk förvaltning	34 932	34 392
Övriga förvaltningskostnader	7 447	15 098
Revision	17 450	18 300
Bankkostnader	814	350
Övriga externa tjänster	3 125	31 250
Övriga externa kostnader	1 592	2 155
Summa	66 460	106 840

C

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Utbildning	-	2 463
Summa	30 000	32 463
Sociala avgifter	9 426	8 318
Summa	39 426	40 781

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	304 273	304 272
Inventarier, maskiner och installationer	17 533	7 540
Summa	321 806	311 812

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	30 400 000	30 400 000
-Mark	6 100 000	6 100 000
Utgående anskaffningsvärden	36 500 000	36 500 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 306 045	-3 001 773
	-3 306 045	-3 001 773
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-304 273	-304 272
	-304 273	-304 272
Utgående avskrivningar	-3 610 318	-3 306 045
Redovisat värde	32 889 682	33 193 955
<i>Varav</i>		
Byggnader	26 789 682	27 093 955
Mark	6 100 000	6 100 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 200 000	22 200 000
Mark	9 400 000	9 400 000
Totalt taxeringsvärde	31 600 000	31 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>22 200 000</i>	<i>22 200 000</i>

C

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	87 668	87 668
	87 668	87 668
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	87 668	87 668
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-7 540	-
	-7 540	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 533	-7 540
	-17 533	-7 540
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-25 073	-7 540
 Redovisat värde	62 595	80 128

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	22 283	17 355
Summa	22 283	17 355

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	388 585	1 158 325
Summa	388 585	1 158 325

<

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 900 000	4 510 050
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 482 500	8 102 450
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	12 382 500	12 612 500

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	12 382 500	12 612 500
Summa	12 382 500	12 612 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,15 %	2021-11-28	4 670 000	-	-	4 670 000
SEB	0,61 %	2022-10-28	4 280 000	-	-	4 280 000
SEB	1,33 %	2023-01-28	3 662 500	-	230 000	3 432 500
Summa			12 612 500	-	230 000	12 382 500

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	10 812	11 563
Förutbetalda intäkter	57 369	50 370
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 300
Upplupna driftskostnader	53 279	33 610
Summa	177 386	150 269

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

↳

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

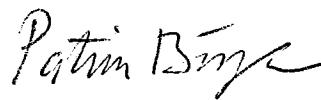
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	16 925 000	16 925 000
Summa ställda säkerheter	16 925 000	16 925 000

Underskrifter

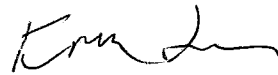
Helsingborg, 2021 - 05 - 11



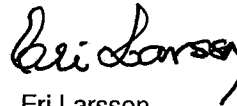
Isabelle Kristiansson
Styrelseordförande



Patrik Börjesson



Fredrik Larsson



Eri Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 11
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Maria Park nr 4, 769606-7367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Maria Park nr 4 för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Maria Park nr 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelser 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 11/5 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

