



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Marskalken 7

Org.nr 769604–4077

Styrelsen för Brf Marskalken 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och uteplatser åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas Bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 571 kvm lokalytor.

Styrelsen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-29.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Fältmarskalken 7 bebyggdes 1969/1970 och är belägen i Solna kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2001 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 82 st lägenheter och 5 lokaler, varav 1 st lägenhet är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

42	st 1 rum och kök
24	st 2 rum och kök
1	st 3 rum och kök
15	st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 5 410 kvm Total lokalyta: 677 kvm Total yta: 6 087 kvm

Total bostadsrättsyta: 5 343 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Apotek Vigör AB	135,0	2024-10-31
YG Fresh Barbershop AB	66,0	2022-12-31
Eastern Spirit AB	370,0	2022-06-14
T.I.S	84,0	2022-12-31
Atek Avvattningsteknik AB	22,0	2021-08-31

4

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%.

Försäkring

Fastigheten var fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB tom april och i Brandkontoret from maj. Kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare ingår inte i denna försäkring. Samtliga bostadsrättshavare ska på eget ansvar teckna egna hemförsäkringar och egna bostadsrättstilläggsförsäkringar på sina hemförsäkringar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-25 bestått av:

Ordinarie	Kärstin Lundstedt Claes Öhrman Hans Peter Häger Roger Mouton Yashar Najaf-Zadeh Per Larsson Martin Gunnarsson
Suppleanter	Christoffer Möckelin Dan Atsmon Marco Svensson La Rosa
Revisorer	
Ordinarie	BoRevision AB
Suppleant	BoRevision AB
Valberedning	Ulrika Pettersson

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har utförts av Nordstaden.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under året har föreningen genomfört ett flertal insatser för att åtgärda vattenskadorna som inträffat.

Stambyte har genomförts under perioden 2018-2020.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 466 261 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 15 153 004 kronor och har belastat resultatet.

Stamreoveringsprojektet som startades upp under 2018 har fortlöpt under 2020.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året.

Pågående renovering/ommalning av loftgångar har fortsatt under året, utan kostnad pga garantiärende

Under året har styrelsen genomfört upphandling och tecknat avtal Fastighetsägarna att ansvara för totalförvaltning (inkluderat samordnad teknisk och ekonomisk förvaltning) av föreningen med start 1/1 2021. Befintliga avtal med Nordstaden (teknisk förvaltning) och Simpleko (ekonomisk förvaltning) avslutas i samband med denna tidpunkt.

Styrelsen har under året upphandlat och tecknat nytt gemensamt avtal med ComHem gällande bredband, telefoni och TV för föreningens medlemmar. I samband med att detta nya avtal träder i kraft under mitten av 2021 avslutas befintliga avtal med Telenor och ComHem.

Styrelsen har under året upphandlat och tecknat nytt avtal gällande fastighetsförsäkring med Brandkontoret.

Föreningen har under året amorterat 3,5 MSEK på befintliga lån.

Samarbetet med Svenska Bolån som arbetar med att förhandla räntor med banker och kreditinstitut samt fastighetsförsäkringar har fortsatt.

Styrelsen har fortsatt med trädgårdsprojektet med syfte att öka och kontinuerligt bibehålla trivselen för våra medlemmar att vistas ute i vår trädgård. Föreningen har under året satt upp en grind för att avgränsa vår trädgård från omgivande allmänna ytor samt investerat i nya trädgårdsmöbler och ny grill till vår gemensamma uteplats.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 st (8 st) överlåtelser skett.

Styrelsen har beviljat 6 st (3 st) andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. En av styrelsen godkänd andrahandsupplåtelse har en giltighetstid som längst på 12 månader.

Föreningen hade vid årets början 114 medlemmar, avgående 12 och tillkommande 14, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 116 vid årets slut.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter höjdes med 10% under 2020.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 338	3 978	3 933	3 719
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14 820	-26 346	-1 197	-1 135
Soliditet (%)	29,4	35,8	87,6	88,0
Kassalikviditet (%)	31,1	514,2	75,3	97,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	376	276	276	276
Ianspråktagande reparationsfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 421	3 045	2 769	2 492
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	626	569	495	495
Lån kronor per kvm boyta	7 275	7 922	1 083	1 083

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 279% till 31% eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 329 544	39 007 424	3 045 014	-22 191 096	-26 346 191
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			375 702	-375 702	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-26 346 191	26 346 191
Upplåtelse av ny bostadsrätt	681 016	5 386 384			
Årets resultat					-14 820 365
Belopp vid årets utgång	33 010 560	44 393 808	3 420 716	-48 912 989	-14 820 365

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-48 912 990
årets förlust	-14 820 365
	-63 733 355

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	375 702
i ny räkning överföres	-64 109 057
	-63 733 355

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

P

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 337 753	3 977 657
Övriga rörelseintäkter		956 651	14 761
Summa rörelseintäkter		5 294 404	3 992 418
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-18 333 525	-28 299 680
Övriga externa kostnader	5	-342 565	-711 516
Personalkostnader	6	-167 020	-173 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-963 393	-963 393
Summa rörelsekostnader		-19 806 503	-30 148 217
Rörelseresultat		-14 512 099	-26 155 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 264	23 696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 530	-214 088
Summa finansiella poster		-308 266	-190 392
Resultat efter finansiella poster		-14 820 365	-26 346 191
Resultat före skatt		-14 820 365	-26 346 191
Årets resultat		-14 820 365	-26 346 191



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	53 788 800	54 752 193
Summa materiella anläggningstillgångar		53 788 800	54 752 193
Summa anläggningstillgångar		53 788 800	54 752 193
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		60	320
Övriga fordringar	8	701 055	2 269 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	126 084	140 342
Summa kortfristiga fordringar		827 199	2 409 690
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	370	370
Summa kortfristiga placeringar		370	370
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 553 639	15 024 453
Summa kassa och bank		3 553 639	15 024 453
Summa omsättningstillgångar		4 381 208	17 434 513
SUMMA TILLGÅNGAR		58 170 008	72 186 706

2

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 404 368	71 336 968
Yttre reparationsfond		3 420 716	3 045 014
Summa bundet eget kapital		80 825 084	74 381 982
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 912 990	-22 191 096
Årets resultat		-14 820 365	-26 346 191
Summa fritt eget kapital		-63 733 355	-48 537 287
Summa eget kapital		17 091 729	25 844 695
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	26 860 003	42 860 003
Övriga skulder		151 477	91 477
Summa långfristiga skulder		27 011 480	42 951 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 500 000	0
Leverantörsskulder		1 068 077	2 800 399
Skatteskulder		19 041	14 687
Övriga skulder	13	2 714	2 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	476 967	573 127
Summa kortfristiga skulder		14 066 799	3 390 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 170 008	72 186 706

P

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

-14 512 100

-26 155 799

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

963 393

963 393

Erhållen ränta

20 264

23 696

Erlagd ränta

-331 254

-190 690

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-13 859 697

-25 359 400

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-206 865

-412 635

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

-1 821 008

2 320 675

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-15 887 570

-23 451 360

Finansieringsverksamheten

Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder

60 000

0

Nyupptagna lån

0

37 000 000

Amortering av fastighetslån

-3 500 000

0

Inbetalda insatser / kapitaltillskott

6 067 400

2 685 252

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 627 400

39 685 252

Årets kassaflöde

-13 260 170

16 233 892

Likvida medel vid årets början

15

Likvida medel vid årets början

16 825 956

592 064

Likvida medel vid årets slut

3 565 786

16 825 956

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergången till nytt regelverk har föreningen gått ifrån den tidigare 200-åriga planen på byggnaden till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	25-120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	5-120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	133 557	233 365
Hysesintäkter lokaler	707 122	697 528
Fastighetsskatt	19 139	13 092
Årsavgifter bostäder	3 237 327	2 766 883
Hyesrabatt hyresintäkter lokaler	-85 738	-48 846
Kabel-TV / Internet	192 384	191 199
Hyesbortfall ./.	-26 146	-65 635
Debiterade elavgifter	160 108	190 071
Övriga ersättningar och intäkter	3 239	2 761
Avgift andrahandsupplåtelse	14 400	12 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 820	0
Försäkringsersättningar	927 192	0
	5 294 404	3 992 418

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	466 261	271 546
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	15 153 005	25 524 527
	15 619 266	25 796 073

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	155 128	146 882
Besiktning / Serviceavtal	45 083	16 541
Bevakning	6 487	8 277
Energideklarationer	0	9 812
Yttre skötsel	26 735	58 436
Fastighetsel	488 068	501 514
Uppvärmning	668 626	689 413
Vatten	87 733	95 754
Sophämtning	76 842	73 689
Fastighetsförsäkring	129 212	94 176
Självrisk/reparation försäkringsskador	564 681	340 704
Hyressättningsavgift	0	325
Kabel-TV / Internet	215 060	216 899
Arvode teknisk förvaltning	71 086	75 931
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	179 518	175 254
	2 714 259	2 503 607

yp

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Lokalhyra	981	1 781
Administration, kontor och övrigt	88 018	79 991
Revisionsarvode	22 785	22 785
Förvaltningsarvode	145 402	142 146
Övriga externa tjänster/kostnader	75 775	459 631
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 604	5 181
	342 565	711 515

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	27 020	33 628
	167 020	173 628

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 489 053	53 489 053
Ingående anskaffningsvärden mark	13 063 322	13 063 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 552 375	66 552 375
Ingående avskrivningar	-11 800 182	-10 836 789
Årets avskrivningar	-963 393	-963 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 763 575	-11 800 182
Utgående redovisat värde	53 788 800	54 752 193
Taxeringsvärden byggnader	59 562 000	59 562 000
Taxeringsvärden mark	65 672 000	65 672 000
	125 234 000	125 234 000

7

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	658 705	341 341
Momsfordran	30 572	126 553
Avräkningskonto Simpleko AB	11 778	1 801 134
	701 055	2 269 028

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 596	44 378
Förutbetald kabel-TV	51 836	51 836
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 651	44 128
	126 083	140 342

Not 10 Aktier och andelar, kortfristiga innehav

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Institutionell Kortränta	370	370	466
	370	370	466

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,900	2022-03-01	26 860 003	26 860 003
Stadshypotek	0,375	Löpande/3mån	12 500 000	16 000 000
			39 360 003	42 860 003
Kortfristig del av långfristig skuld			12 500 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 360 003 kronor.

Föreningen har lån som förfaller till betalningen under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 861 000	42 861 000
	42 861 000	42 861 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 714	2 318
	2 714	2 318

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	23 661	26 385
Förskottsbetalda hyror och avgifter	237 911	403 245
Avgår förutbetalda utgående moms	0	-20 161
Upplupna uppvärmningskostnader	88 339	88 334
Upplupna elavgifter	51 833	47 266
Upplupna reparationer och underhåll	49 062	5 058
Beräknat arvode för revision	26 160	23 000
	476 966	573 127

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	3 315 728	15 024 453
Avräkning ny förvaltare	237 911	0
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	370	370
Avräkningskonto Simpleko AB	11 778	1 801 134
	3 565 787	16 825 957

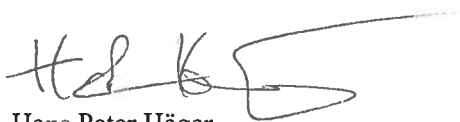
7

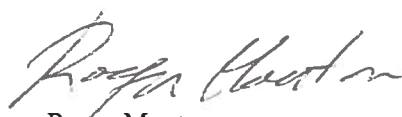
Solna 10/5-21

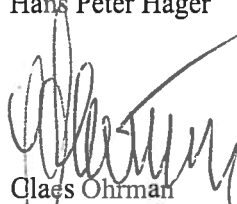

Per Larsson

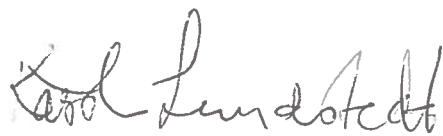

Martin Gunnarsson


Yashar Najaf-Zadeh


Hans Peter Häger


Roger Mouton


Claes Ohlman


Kärsin Lundstedt

Min revisionsberättelse har lämnats . 2021-05-14


Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Marskalken 7, org.nr. 769604-4077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marskalken 7 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Marskalen 7 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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.

Uppsala den 14/5 2021

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor