

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Mariebo 3 Mariestrand
Org nr: 769614-5031



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Mariebo 3 Mariestrand
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade drift och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och har full kostnadstäckning. I resultatet ingår avskrivningar med 473 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 284 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 446% till 219%.

I resultatet ingår avskrivningar med 473 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 452 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 6 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 50 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 140-146.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	17
3 rum och kök	19
4 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal Carport	30
Antal p-platser	22

Total tomtarea 8 475 m²

Bostäder bostadsrätt 3 778 m²

Total bostadsarea 3 778 m²

Årets taxeringsvärde 69 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 61 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 tkr och planerat underhåll för 787 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1150 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 318 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	66 693
Huskropp utvändigt	649 219
Markytor	70 000 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lage Arvidsson	Ordförande	2020
Ylva Semelius	Sekreterare	2021
Sture Hansson	Vice ordförande	2021
Fredrik Persson (Riksbyggen)	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Curt-Lennart Olofsson	Suppleant	2021
Inga-Lis Adervall-Åström	Suppleant	2020
Joakim Jansson (Riksbyggen)	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kpmg Umeå Ab	Godkänd Revisor
Kenneth Ekström	Förtroendevald revisor
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Lundqvist	
Erik Björn	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

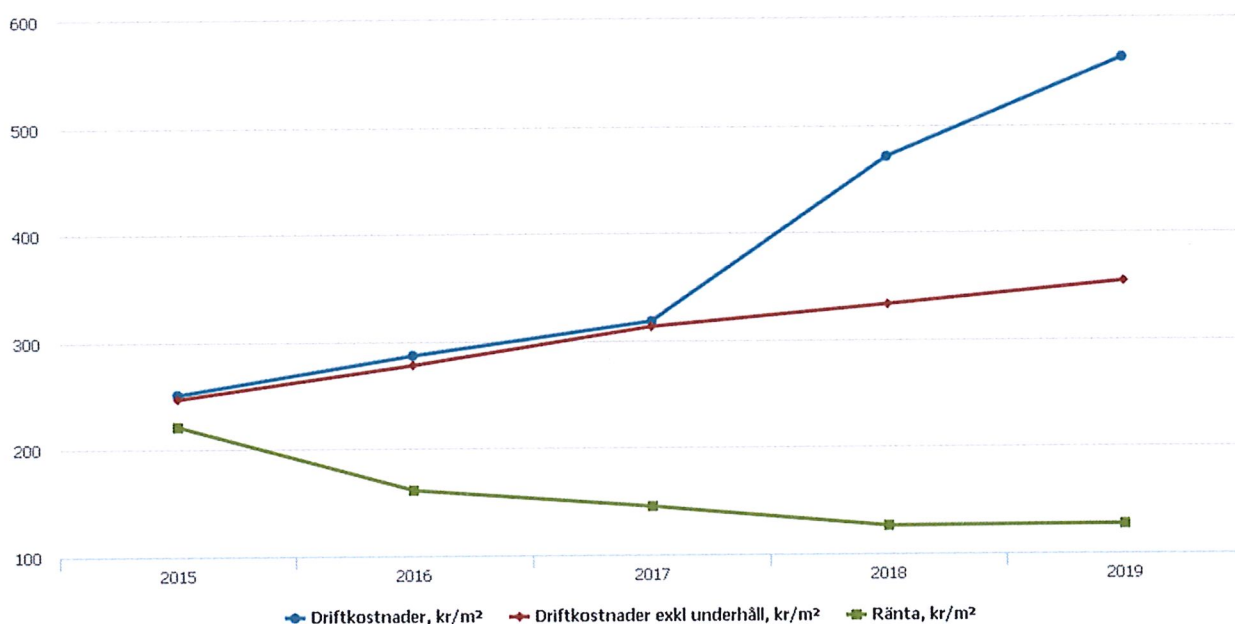
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 780 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) *OK*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 340	3 293	3 287	3 272	3 276
Resultat efter finansiella poster	-21	300	811	884	686
Resultat exklusive avskrivningar	452	773	1 284	1 357	1 160
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	134	455	966	1 039	842
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	84	84	84	84
Soliditet %	49	47	47	46	44
Likviditet %	219	446	727	315	278
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	780	780	780	780	780
Driftkostnader, kr/m ²	563	471	318	287	251
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	333	313	278	247
Ränta, kr/m ²	127	126	145	161	221
Lån, kr/m ²	9 002	9 616	9 760	9 935	10 161



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 920 000	0	0	1 390 814	-1 659 391	299 796
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					299 796	-299 796
Reservering underhållsfond				318 000	-318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-787 037	787 037	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-21 491
Vid årets slut	32 920 000			921 777	-890 558	-21 491

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 359 595
Årets resultat	-21 491
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	787 037
Summa	-912 049

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 912 049

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 339 939	3 292 542
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 009	161 405
Summa rörelseintäkter		3 490 948	3 453 947
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 125 672	-1 780 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 974	-349 022
Personalkostnader	Not 6	-92 368	-90 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-473 153	-473 153
Summa rörelsekostnader		-3 052 166	-2 694 029
Rörelseresultat		438 782	759 918
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 200	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 497	9 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-477 970	-476 868
Summa finansiella poster		-460 273	-460 122
Resultat efter finansiella poster		-21 491	299 796
Årets resultat		-21 491	299 796

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 918 566	65 391 719
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 918 566	65 391 719
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		64 993 566	65 466 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 677	-916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	74 076	73 269
Summa kortfristiga fordringar		78 753	72 353
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 416 611	4 085 865
Summa kassa och bank		2 416 611	4 085 865
Summa omsättningstillgångar		2 495 364	4 158 218
Summa tillgångar		67 488 930	69 624 937

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 920 000	32 920 000
Fond för yttre underhåll		921 777	1 390 814
Summa bundet eget kapital		33 841 777	34 310 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-890 558	-1 659 391
Årets resultat		-21 491	299 796
Summa fritt eget kapital		-912 049	-1 359 595
Summa eget kapital		32 929 728	32 951 219
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 420 656	35 740 539
Summa långfristiga skulder		33 420 656	35 740 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	589 672	589 672
Leverantörsskulder	Not 18	95 568	85 458
Skatteskulder	Not 19	54 993	64 166
Övriga skulder	Not 20	-780	-47 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	399 093	241 872
Summa kortfristiga skulder		1 138 546	933 179
Summa eget kapital och skulder		67 488 930	69 624 937

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markinventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✎

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 946 516	2 946 676
Hyror, p-platser	198 960	199 480
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 284	-10 755
Elavgifter	203 747	157 141
Summa nettoomsättning	3 339 939	3 292 542

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	138 000	138 000
Övriga ersättningar	6 643	17 942
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Övriga rörelseintäkter	6 187	5 459
Summa övriga rörelseintäkter	151 009	161 405

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-787 037	-521 885
Reparationer	-48 309	-97 959
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-69 975	-35 010
Försäkringspremier	-49 769	-41 925
Kabel- och digital-TV	-141 000	-141 000
Återbäring från Riksbyggen	3 300	4 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-630	0
Serviceavtal	-6 813	-10 500
Obligatoriska besiktningar	-1 691	-33 746
Bevakningskostnader	-7 275	-4 249
Snö- och halkbekämpning	-80 910	-49 736
Drift och förbrukning, övrigt	-10 346	0
Förbrukningsinventarier	-43 283	-16 188
Vatten	-138 598	-125 773
Fastighetsel	-313 877	-334 089
Uppvärmning	-318 986	-298 335
Sophantering och återvinning	-67 708	-63 176
Förvaltningsarvode drift	-42 765	-11 479
Summa driftkostnader	-2 125 672	-1 780 924 ✱

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-325 913	-315 788
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-9 188	-4 136
Kreditupplysningar	-1 065	-200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 628	-5 682
Telefon och porto	-1 200	-1 200
Medlems- och föreningsavgifter	-4 000	-4 200
Bankkostnader	-805	-2 190
Övriga externa kostnader	-1 550	0
Summa övriga externa kostnader	-360 974	-349 022

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-34 500	-24 200
Sammanträdesarvoden	-38 548	-46 151
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 600
Övriga kostnadsersättningar	0	-630
Övriga personalkostnader	-6 300	-2 500
Sociala kostnader	-13 020	-15 849
Summa personalkostnader	-92 368	-90 930

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-466 853	-466 853
Avskrivning Markanläggningar	-6 300	-6 300
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-473 153	-473 153

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 200	7 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 200	7 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 497	9 546
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 497	9 546

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-477 268	-477 459
Övriga räntekostnader	-702	591
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-477 970	-476 868

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 933 000	54 933 000
Mark	13 567 000	13 567 000
Markanläggning	31 500	31 500
	68 531 500	68 531 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 531 500	68 531 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 114 581	-2 647 729
Markanläggningar	-25 200	-18 900
	-3 139 781	-2 666 629

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-466 853	-466 853
Årets avskrivning markanläggningar	-6 300	-6 300
	-473 153	-473 153

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 612 934	-3 139 782
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	64 918 566	65 391 719
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	51 351 566	51 818 419
Mark	13 567 000	13 567 000
Markanläggningar	0	6 300

Taxeringsvärden

Bostäder	69 800 000	61 000 000 <i>RA</i>
----------	------------	----------------------

Totalt taxeringsvärde	69 800 000	61 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>50 000 000</i>	<i>46 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 800 000</i>	<i>15 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 214	13 214
	13 214	13 214
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 214	13 214
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-13 214	-13 214
	-13 214	-13 214
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 214	-13 214
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 214	-13 214

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	75 000	75 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	75 000	75 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 677	-916
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 677	-916

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 576	49 769
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	23 500	23 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 076	73 269

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	132 557	2 621 488
Transaktionskonto	2 284 054	1 464 378
Summa kassa och bank	2 416 611	4 085 865

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	34 010 328	36 330 211
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-589 672	-589 672
Långfristig skuld vid årets slut	33 420 656	35 740 539

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,83%	3 mån	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
NORDEA	0,83%	2019-11-20	9 876 338,00	-8 000 000,00	1 876 338,00	0,00
NORDEA	0,93%	2020-11-11	9 805 164,00	0,00	194 836,00	9 610 328,00
NORDEA	1,28%	2021-11-17	9 600 000,00	0,00	200 000,00	9 400 000,00
NORDEA	1,00%	2024-11-20	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Summa			36 281 502,00	0,00	2 271 174,00	34 010 328,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	95 568	885 458
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-800 000
Summa leverantörsskulder	95 568	85 458

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	54 993	64 166
Summa skatteskulder	54 993	64 166

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	-780	720
Övriga kortfristiga låneskulder	0	-48 709
Summa övriga skulder	-780	-47 989

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	41 628	27 227
Upplupna driftskostnader	20 211	0
Upplupna elkostnader	31 749	37 568
Upplupna värmekostnader	40 897	42 000
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 608	132 827
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 093	241 872

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 968 000	38 968 000

Not Eventualförpliktelser

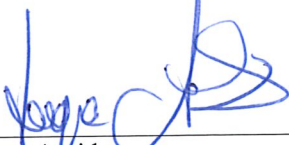
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Nej	Nej
--	-----	-----

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

Styrelsens underskrifter

UMFA 2020-02-17
Ort och datum


Lage Arvidsson


Ylva Semelius


Sture Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2020

KPMG AB


Benjamin Henriksson


Kenneth Ekström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariebo 3, org. nr 769614-5031

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariebo 3 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions-sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningsla-gen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 32 F Mär: 20 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinst/förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå den 16 mars 2020

KPMG AB


Benjamin Hennesson
Auktoriserad revisor


Förtroendevald revisor