

Bostadsrättsföreningen Märstahöjden

Org.nr: 769628-9128

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Märstahöjden, organisationsnummer 769628-9128, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2014-10-15

Ekonomisk plan registrerades år 2015-02-10

Föreningens stadgar registrerades år 2015-02-10

Föreningen förvärvade fastigheten år 2015

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Styrelse

Ordförande	Inca Whyte
Ledamot	Richard Thorsson
Ledamot	Jan Hultman
Ledamot	Jeanette Lindgren
Ledamot	Mari Wessman
Ledamot	Veronica Mitty
Ledamot	Linus Lindqvist
Suppleant	Allan Jimenez
Suppleant	Ana Jimenez
Suppleant	Sina Farighi

Revisor

Extern	Berit Holmgren Carlsson & Partners Revisionsbyrå
--------	---

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ida Liljenberg (avflyttad) sammankallande, och Björn Kristensen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-26
På stämman deltog 20 medlemmar.

Extra stämma hölls 2020-10-15

Vid extrastämman beslutades om att återuppta föregående stämma och besluta om det punkter som bordlades då.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inca Whyte, Jan Hultman, Richard Thorsson, Jeanette Lindgren, Ana Jimenez
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Sigtuna Märsta 1:139 och Sigtuna Märsta 4:1

Föreningens adresser:

Södergatan 5, Skolgatan 4, Skolgatan 6

Byggnadsår och ytor

Värdeår: 1955 & 1956

Totalyta (m²):

7 156

**Bostadslägenheter
upplättna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	21	686
2 rok	36	2 010
3 rok	23	1 697
4 rok	5	445
Summa	85	4 838

**Bostadslägenheter
upplättna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	38
2 rok	5	292
3 rok	9	654
Summa	15	984

Totalt antal bostadslägenheter: 100

**Lokaler
upplättna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²	Varav uthyr
	7	746	6

Totalt antal lokaler: 14

**Lokaler
upplättna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
	7	

	Antal	Total yta m²
Bostäder	100	5 822
Lokaler	18	1 334
P-platser	46	
P-platser(garage)	13	
Summa	165	7 156

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Teknisk förvaltning	Renew Service AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fått 2 uppsagda bostadshyresrätter under året, varav en är ombildad och såld till bostadsrätt och den andra ska säljas under 2021.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2015/16	Genomförd åtgärd
Fasadförbättring	2015/16	Genomförd åtgärd
Nya säkerhetsdörrar	2015/16	Genomförd åtgärd
Renovering Tak	2020	Under framtagning
OVK	2020	Under framtagning
Underhållsplan	2021	Under framtagning

Medlemsinformation

105 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

85 bostadsrätter

108 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 226	5 295	5 227	5 422
Årsavgifter, tkr	3 412	3 333	2 810	2 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	-830	-1 983	-999	-120
Soliditet ¹ , %	39	39	40	39
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	13 742	14 043	17 093	15 667
Snittränta, %	0,90	1,67	1,43	1,42
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	705	689	585	575
Skuld/kvm bostadsrättsyta	20 326	20 771	20 686	20 717

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 805 124 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 065 638	1 777 078	9 646 584		-11 746 417	-1 982 670	63 760 213
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			216 000		-216 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-158 118		158 118		0
Balanseras i ny räkning					-1 982 670	1 982 670	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	579 966	570 180					1 150 146
Årets resultat						-830 077	-830 077
Belopp vid årets utgång	66 645 604	2 347 258	9 704 466	0	-13 786 969	-830 077	64 080 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 786 969
Årets resultat	-830 077
Totalt	-14 617 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	216 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-711 047
Balanseras i ny räkning	-14 121 999
Totalt	-14 617 046

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 226 193	5 295 066
Övriga rörelseintäkter	3	115 137	340 038
Summa Rörelseintäkter		5 341 330	5 635 104
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 434 660	-3 844 852
Administration och förvaltning	5	-360 247	-464 711
Personalkostnader	6	-121 312	-121 311
Avskrivningar	7	-1 518 158	-1 509 779
Summa Rörelsekostnader		-5 434 377	-5 940 653
RÖRELSERESULTAT		-93 047	-305 549
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 017	1 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-736 013	-1 678 520
Summa Finansiella poster		-737 030	-1 677 121
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-830 077	-1 982 670
RESULTAT FÖRE SKATT		-830 077	-1 982 670
ÅRETS RESULTAT		-830 077	-1 982 670

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	156 099 360	157 582 920
Inventarier, verktyg och installationer	9	335 484	370 082
Summa materiella anläggningstillgångar		156 434 844	157 953 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		0	50 000
Långfristiga värdepappersinnehav		4 625 000	4 625 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 625 000	4 675 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 059 844	162 628 002
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 210 294	115 651
Övriga fordringar		315 889	308 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 158	43 361
Summa kortfristiga fordringar		1 606 341	467 157
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 460 312	2 454 892
Summa kassa och bank		2 460 312	2 454 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 066 653	2 922 049
SUMMA TILLGÅNGAR		165 126 497	165 550 051

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		68 992 862	67 842 716
Fond för yttre underhåll		9 704 466	9 646 584
Summa bundet eget kapital		78 697 328	77 489 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 786 969	-11 746 417
Årets resultat		-830 077	-1 982 670
Summa fritt eget kapital		-14 617 046	-13 729 087
SUMMA EGET KAPITAL		64 080 282	63 760 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	63 687 376	98 925 000
Övriga skulder		65 133	1 415 133
Summa långfristiga skulder		63 752 509	100 340 133
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	34 582 500	150 000
Leverantörsskulder		553 457	614 699
Skatteskulder		490 674	456 872
Övriga skulder		103 014	3 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 564 061	224 528
Summa kortfristiga skulder		37 293 706	1 449 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 126 497	165 550 051

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

De lån med slutbetalningsdatum inom 12 månader redovisas som kortfristiga lån.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år
Maskiner	10 år
Inventarier, värmepump	15 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	3 062 464	3 020 286
Lokaler	349 380	313 006
	3 411 844	3 333 292
Hyresintäkter		
Bostäder	995 369	1 023 721
Lokaler	653 224	601 325
Fastighetsskatt	7 440	0
Garage och p-platser	235 885	225 697
Övriga hyresintäkter	13 928	0
	1 905 846	1 850 743
Övriga intäkter		
Andrahandsupplåtelseavgifter	1 182	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 721	15 106
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-107 820	0
Övriga avgifter	1 420	95 927
	-91 497	111 033
Totalt nettoomsättning	5 226 193	5 295 068

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	115 137	340 038
Totalt övriga rörelseintäkter	115 137	340 038

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	612 577	815 520
Uppvärmning	106 599	157 655
Vatten	198 209	199 944
Sophämtning	256 962	260 827
	1 174 347	1 433 946
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service och besiktningskostnader	0	123 239
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	54 432	51 978
Fastighetsstäd	14 301	2 919
Trädgårdsskötsel	0	54 601
Bevakningskostnader	0	1 869
Övriga köpta tjänster	19 156	71 556
	87 889	182 923
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/Kabel-TV	84 916	99 705
Övriga driftkostnader		
Försäkring	60 669	59 772
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	260 278	230 396
	320 947	290 168
Reparation		
Reparationer	110 837	36 101
Byggnad	139 232	0
Lokaler	0	1 438
Garage och p-platser	0	7 003
Installationer	550 292	752 842
Markytor	6 475	15 049
Övriga reparationer	0	233 020
	806 836	1 045 453
Underhåll		
Underhåll	0	120 392
Byggnad	415 967	45 500
Tvättstuga	0	25 040
Lokaler	0	10 904
Installationer	128 705	0
Markytor	166 375	25 953
Material	0	212 125
	711 047	439 914
Totalt operativ drift och underhåll	3 185 982	3 615 348

Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	7 620	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	114 461	129 281
Extra ekonomisk förvaltning	38 031	44 809
	152 492	174 090
Revision		
Revisionsarvode	50 000	34 596
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	160 341
Advokat- och rättegångskostnader	0	13 300
	0	173 641
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 567	61 511
Konsultarvode	81 213	0
Bankkostnader	8 682	1 919
Övriga administrativa kostnader	0	4 650
Övriga omkostnader	54 672	14 304
	150 135	82 384
Totalt administration och förvaltning	360 247	464 711

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	94 600	93 000
Sociala kostnader	26 712	26 590
Övriga kostnader	0	1 721
	121 312	121 311
Totalt personalkostnader	121 312	121 311

Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	1 483 560	1 482 840
Inventarier och installationer	34 598	26 939
Totalt avskrivningar	1 518 158	1 509 779

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	148 356 000	148 356 000
Anskaffningsvärde mark	16 644 000	16 644 000
Utgående anskaffningsvärden	165 000 000	165 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 417 080	- 5 934 240
Årets avskrivningar	- 1 483 560	- 1 483 560
Utgående avskrivningar	-8 900 640	-7 417 800
Utgående redovisat värde	156 099 360	157 582 200
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	51 518 000	51 518 000
Taxeringsvärde mark	22 726 000	22 726 000
	74 244 000	74 244 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	420 921	420 921
Utgående anskaffningsvärden	420 921	420 921
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 50 839	- 23 900
Årets avskrivningar	- 34 598	- 26 939
Utgående avskrivningar	-85 437	-50 839
Utgående redovisat värde	335 484	370 082

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SBAB	2025-02-14	1,14 %	32 670 000	33 225 000
SBAB	2023-02-14	0,94 %	32 670 000	33 000 000
SBAB	2021-01-20	0,62 %	32 929 876	33 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			98 269 876	99 225 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-34 582 500	-150 000
			63 687 376	99 075 000

Not 11. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	99 900 000	99 900 000
Summa:	99 900 000	99 900 000

Underskrifter

den / 2021



Inca Whyte



Richard Thorsson

.

Jan Hultman



Jeanette Lindgren



Mari Wessman



Veronica Mitty



Linus Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Carlsson & Partners Revisionsbyrå



Berit Holmgren
Godkänd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557449556798

Dokument

ÅR 2020 ver7

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2021-06-30 16:07:23 CEST (+0200) av Fredrik

Johansson (FJ)

Färdigställt 2021-07-10 09:31:22 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Johansson (FJ)

AERF GROUP AB

fredrik@allabrt.se

+46729016565

Signerande parter

Richard Thorsson (RT)

Personnummer 198308162414

drift@brfmarstahojden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Richard Thorsson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"RICHARD THORSSON"

Signerade 2021-06-30 16:58:44 (CST (+0200))

Inca Whyte (IW)

Personnummer 199808264999

oviforande@brfmarstahojden.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Inca Whyte'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inca

Samuel Stephen Whyte"

Signerade 2021-06-30 16:26:03 CEST (+0200)

Jeanette Lindrgren (JL)

Personnummer 197208278507

jeanette.lindrgren00@gmail.com



Jan Hultman (JH)

Personnummer 5011501090

jan.hultman50@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557449556798



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JEANETTE LINDGREN"
Signerade 2021-07-05 08:02:05 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
RUNE HULTMAN"
Signerade 2021-07-10 05:31:22 CEST (+0200)

Linus Lindkvist (LL)
Personnummer: 8705231952
linuspalinjen@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINUS LINDKVIST"
Signerade 2021-06-30 16:30:09 CEST (+0200)

Mari Wessman (MW)
Personnummer: 19800822-8960
vallepoh80@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARI WESSMAN"
Signerade 2021-06-30 16:46:15 CEST (+0200)

Veronica Mitty (VM)
Personnummer: 198001160566
veronica.mitty@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VERONICA MITTY"
Signerade 2021-06-30 16:16:34 CEST (+0200)

Berit Holmgren (BH)
Personnummer: 195406210202
berit.holmgren@caifv.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Berit
Elvne Holmgren"
Signerade 2021-07-06 19:55:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t.ex. Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte



Verifikat

Transaktion 09222115557449556798

integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Märstahöjden
Org.nr. 769628-9128

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Märstahöjden för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att vare sig, enligt föreningens stadgar 25 §, hålla föreningsstämma före maj månads utgång eller, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar, hålla föreningsstämma inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-06-26 beslutades det om att en fortsatt föreningsstämma skulle hållas vid ett senare tillfälle. Sådan stämma ska, enligt 6 kap. 13 § lag om ekonomiska föreningar, hållas tidigast fyra veckor och senast åtta veckor därefter. Fortsatt föreningsstämma hölls per 2020-10-15 vilket inte är inom den angivna tidsramen.

Jag har funnit brister i föreningens rutiner och den interna kontrollen gällande hanteringen av förenings lokalbestånd. Styrelsens har därmed inte fullgjort sina uppgifter enligt 7 kap. 4 § lag om ekonomiska föreningar, men bristerna har inte orsakat föreningen någon väsentlig skada.

Stockholm

6 juli 2021

Berit Holmgren

Godkänd revisor-Far