
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Mariestrand 2
Org nr: 716463-8020



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 RBF Mariestrand 2 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-22.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader samt utförda planerade underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 428% till 427%.

I resultatet ingår avskrivningar med 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 901 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vingslaget 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 110-118 (jämna nummer).

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	21
4 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal Carport	36
Antal p-platser	36

Total tomtarea	8 678 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 549 m ²
Total bostadsarea	4 549 m ²

Årets taxeringsvärde	81 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 600 000 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 32 tkr och planerat underhåll för 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 332 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 332 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lokaler	2016
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Garage och p-plaster	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	199 125
Installationer	71 542
Huskropp utvändigt	19 063 *

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Öberg	Ordförande	2020
Simon Larsson	Sekreterare	2021
Arne Eriksson	Vice ordförande	2021
Tobias Nygren	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie-Louise Hellberg	Suppleant	2020
Roger Lindström	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Elena Collin	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Allan Törngren	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Rådahl	
Eva Strandberg	

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 88 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den sänktes med 5,0 %.

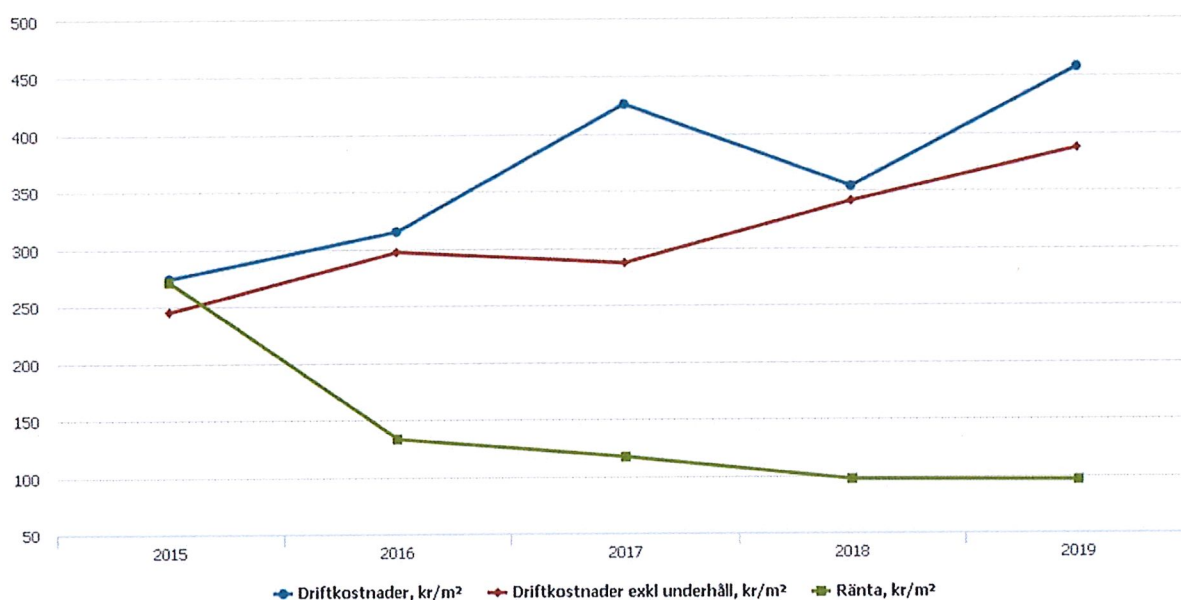
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 749 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.) DMS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 845	3 855	3 822	3 803	3 818
Årets resultat	218	682	255	688	204
Resultat exklusive avskrivningar	901	1 364	937	1 371	887
Soliditet %	43	43	42	42	41
Likviditet %	427	428	275	202	158
Driftkostnader, kr/m ²	458	354	426	315	274
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	387	341	287	297	245
Ränta, kr/m ²	96	97	117	133	271
Lån, kr/m ²	9 999	10 116	10 142	10 377	10 528



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. [↗](#)

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	31 200 000	0	0	2 596 955	609 948	681 574
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					681 574	-681 574
Reservering underhållsfond				332 000	-332 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-322 718	322 718	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						217 667
Vid årets slut	31 200 000	0	0	2 606 237	1 282 240	217 667

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 291 521
Årets resultat	217 667
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-332 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	322 718
Summa	1 499 906

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 499 906**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 845 248	3 855 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 830	118 935
Summa rörelseintäkter		3 980 078	3 974 319
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 083 961	-1 608 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 912	-442 843
Personalkostnader	Not 6	-104 377	-125 769
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-682 892	-682 892
Summa rörelsekostnader		-3 345 143	-2 860 023
Rörelseresultat		634 935	1 114 295
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 637	6 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-435 546	-442 155
Summa finansiella poster		-417 269	-432 722
Resultat efter finansiella poster		217 667	681 574
Årets resultat		217 667	681 574

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	77 052 249	77 735 141
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		77 052 249	77 735 141
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		77 142 249	77 825 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	75	5 705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	168 758	198 991
Summa kortfristiga fordringar		168 833	204 696
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 129 925	3 615 180
Summa kassa och bank		4 129 925	3 615 180
Summa omsättningstillgångar		4 298 758	3 819 876
Summa tillgångar		81 441 007	81 645 017

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	31 200 000	31 200 000	
Fond för yttre underhåll	2 606 237	2 596 955	
Summa bundet eget kapital	33 806 237	33 796 955	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 282 239	609 948	
Årets resultat	217 667	681 574	
Summa fritt eget kapital	1 499 906	1 291 521	
Summa eget kapital	35 306 143	35 088 476	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	45 128 533	45 663 226
Summa långfristiga skulder		45 128 533	45 663 226
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	356 248	356 248
Leverantörskulder	Not 18	91 254	111 983
Skatteskulder	Not 19	62 358	118 606
Övriga skulder	Not 20	0	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	496 472	305 458
Summa kortfristiga skulder		1 006 332	893 315
Summa eget kapital och skulder		81 441 007	81 645 017

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

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	3 408 132	3 408 132
Hyror, p-platser	229 872	229 179
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 163	-11 472
Elavgifter	222 407	229 545
Summa nettoomsättning	3 845 248	3 855 384

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	90 000	90 000
Övriga ersättningar	14 778	23 241
Gästlägenhet & gästparkering	18 142	0
Fakturerade kostnader	1 260	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	3
Övriga rörelseintäkter	4 716	4 611
Försäkringsersättningar	5 937	0
Summa övriga rörelseintäkter	134 830	118 935

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-322 718	-57 949
Reparationer	-32 352	-51 082
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 590	-80 220
Försäkringspremier	-34 641	-31 892
Kabel- och digital-TV	-176 970	-176 970
Återbäring från Riksbyggen	4 500	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 059	-2 018
Serviceavtal	-2 479	0
Obligatoriska besiktningar	-84 218	-37 973
Bevakningskostnader	-3 149	-6 618
Snö- och halkbekämpning	-136 677	-126 894
Drift och förbrukning, övrigt	-29 727	0
Förbrukningsinventarier	-23 217	-18 868
Vatten	-160 221	-140 614
Fastighetsel	-304 469	-312 113
Uppvärmning	-398 436	-413 992
Sophantering och återvinning	-83 050	-77 902
Förvaltningsarvode drift	-211 491	-76 914
Summa driftkostnader	-2 083 961	-1 608 519 <small>svt</small>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-413 300	-400 508
IT-kostnader	-18 305	-14 919
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	0
Övriga förvaltningskostnader	-6 925	-6 925
Kreditupplysningar	-2 250	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 107	-12 491
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-5 040
Bankkostnader	0	-1 550
Övriga externa kostnader	-2 850	0
Summa övriga externa kostnader	-473 912	-442 843

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-73 000	-73 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 620	-15 895
Övriga kostnadsersättningar	0	-148
Övriga personalkostnader	0	-22 050
Sociala kostnader	-16 757	-14 676
Summa personalkostnader	-104 377	-125 769

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-682 892	-682 892
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-682 892	-682 892

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 640	2 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 498	6 440
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	139	114
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 637	6 554

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-434 177	-440 927
Övriga räntekostnader	-1 369	-1 228
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-435 546	-442 155

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 500 000	79 500 000
Mark	3 310 000	3 310 000
	82 810 000	82 810 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 810 000	82 810 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 074 859	-4 391 967
	-5 074 859	-4 391 967

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-682 892	-682 892
	-682 892	-682 892

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 757 751	-5 074 859
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	73 742 249	74 425 141
Mark	3 310 000	3 310 000

Taxeringsvärden

Bostäder	81 800 000	71 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	81 800 000	71 600 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader 60 000 000 55 000 000

varav mark 21 800 000 16 600 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	17 130	17 130
	17 130	17 130
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 130	17 130
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
	-17 130	-17 130
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 130	-17 130
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 130	-17 130
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	90 000	90 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	75	5 705
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	75	5 705

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 514	69 282
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 749	100 214
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 495	29 495
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 758	198 991

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 777 926	1 768 428
Transaktionskonto	1 352 000	1 846 752
Summa kassa och bank	4 129 925	3 615 180

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	45 484 781	46 019 474
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-356 248	-356 248
Långfristig skuld vid årets slut	45 128 533	45 663 226

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2020-06-26	16 765 176,00	0,00	240 000,00	16 525 176,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-01-30	14 124 629,00	0,00	105 936,00	14 018 693,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	15 129 669,00	0,00	188 757,00	14 940 912,00
Summa			46 019 474,00	0,00	534 693,00	45 484 781,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 356 248 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	91 254	1 111 983
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-1 000 000
Summa leverantörskulder	91 254	111 983

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	62 358	118 606
Summa skatteskulder	62 358	118 606

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	1 020
Summa övriga skulder	0	1 020

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	56 339	38 705
Upplupna driftskostnader	26 092	15 406
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 765
Upplupna elkostnader	30 849	35 162
Upplupna värmekostnader	50 174	53 220
Upplupna kostnader för administration	0	5 825
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 018	154 375
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496 472	305 458

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	51 700 000	51 700 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

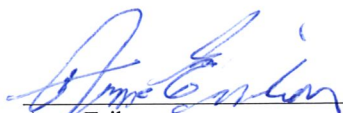
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

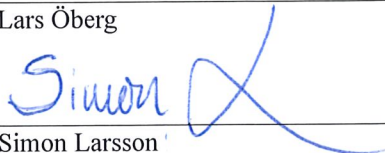
Umeå 20200406
Ort och datum



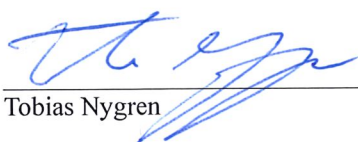
Lars Öberg



Arne Eriksson

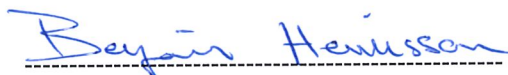


Simon Larsson



Tobias Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2020



KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Elena Collin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariestrand 2, org. nr 716463-8020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariestrand 2 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 revisionsred 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 revisorsred 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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 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 besluten 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 BRF Marstrand 2 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 6 april 2020

KPMG AB

Benjamin Hennissou
Auktoriserad revisor

Elena Collin
Förtroendevald revisor