

Årsredovisning 2020

BRF MALMPARKEN 1

769636-4137



 nabo

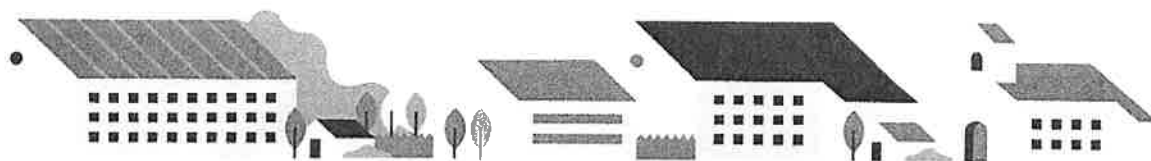
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MALMPARKEN 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2018-06-19.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

OÄKTA FÖRENING

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Föreningen har som mål att bli en äkta förening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Traktören 6 och Traktören 7 på adressen Malmvägen 14 A-C och 16 A-C i Sollentuna. Föreningen har 42 hyreslägenheter och 108 bostadsrätter om totalt 10 552 kvm och 19 lokaler om 4 638 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Arshia Motamedi Mohammadian Ordförande

Ahmed-Amin Ramz

Barkat Hussain

Biyana Bozan

Mesut Korkmaz

Okan Yetke

Selhattin Yildiz

VALBEREDNING

Berivan Bozan Sozan Lotef-Ali

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av ledmöterna.

REVISORER

Johan Isbrand Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Föreningen avser att byta ut befintliga hissar.
- 2021 Föreningen avser att byta ut befintliga portdörrar och införskaffa säkerhetsdörrar.
- 2021 Föreningen avser att rusta upp föreningslokalen som disponeras av styrelsen
- 2021 Föreningen avser att införa nytt portkod system.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Nabobolaget AB
Nabo Group AB
Sollentuna Kommun
Loopia
Gerts lås & Larm
Aimo park
Entema Entreprenader & Service AB
Envac Scandinavia
Liselotte Löof Miljö & Återvinning
Nordea Hypotek AB
Ownit Broadband
Sollentuna Energi AB
Telia Sverige AB
Trygg-Hansa

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningens har 221 fastighetsobjekt varmed 108 utgörs bostadsrätter, 42 hyresrätter, 40 parkeringsplatser, 19 lokaler samt 12 förråd. Föreningen har under verksamhetsåret haft vattenskador som uppkommit på utyrda lokaler. Under räkenskapsåret har det tillkommit en ny hyresgäst avseende lokaluthyrning. Styrelsen har pga av utbrottet av coronaviruset Covid-19 infört tillfälliga hyressänkningar för två näringsidkare under räkenskapsåret 2020.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Årsavgifter samt hyresavgifter är oförändrade och föreningen planerar att se över möjligheterna för eventuell sänkning gällande detta inom närmaste tiden. Föreningen har sammanlagt 4 lån hos Nordea som tecknades i samband med ombildningen 2019. Föreningen har under året amorterat av motsvarande 5 miljoner av föreningens lån. Föreningens lånevillkor är oförändrade i dagsläget och initialt upptagna lån fortlöper därmed oförändrat.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen har sagt upp avtalet med Hissäkra AB. I övrigt har inga nya leverantörer tillkommit.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Föreningens medlemmar beslutade den 14 juni 2020 under föreningsstämman att tillsätta en särskild granskare utsedd av Bolagsverket för att granska föreningens förvaltning och räkenskaper, styrelsens handhavande för föreningen samt ombildningskonsulten Restates handläggning av ombildningsprocessen. Den initierade granskningen fortgick under ca 6 månaders period och presenterades slutligen för föreningens medlemmar på extrastämman den 28 februari 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 38 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019
Nettoomsättning	12 468 161	2 335 073
Resultat efter fin. poster	-1 092 318	585 974
Soliditet, %	51	44
Taxeringsvärde	201 400 000	201 400 000
Bostadsyta, kvm	10 426	10 706
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	490	77
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 805	13 077
Belåningsgrad, %	47,96	49,96

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	133 813 720	-	12 241 746	146 055 466
Upplåtelseavgifter	0	-	802 000	802 000
Fond, yttre underhåll	0	-	201 400	201 400
Balanserat resultat	0	585 974	-6 867 430	-6 281 456
Årets resultat	585 974	-585 974	-1 092 318	-1 092 318
Eget kapital	134 399 694	0	5 285 398	139 685 091

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 281 456
Årets resultat	-1 092 318
Totalt	<u>-7 373 775</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	201 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-201 400
Balanseras i ny räkning	-7 373 775
	<u>-7 373 775</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		12 468 161	2 335 073
Rörelseintäkter		42 815	0
Summa rörelseintäkter		12 510 976	2 335 073
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-6 118 041	-1 016 027
Övriga externa kostnader	8	-1 061 718	-19 350
Personalkostnader	9	-803 495	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 841 316	-307 067
Summa rörelsekostnader		-9 824 570	-1 342 444
RÖRELSERESULTAT		2 686 406	992 629
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 416 044	-406 655
Summa finansiella poster		-3 416 044	-406 655
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-729 637	585 974
Skatt		-362 681	0
ÅRETS RESULTAT		-1 092 318	585 974



Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	271 700 537	280 207 883
Summa materiella anläggningstillgångar		271 700 537	280 207 883
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		271 700 537	280 207 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 107 682	1 116 053
Övriga fordringar	12	1 103 484	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	342 672	9 857 930
Summa kortfristiga fordringar		2 553 838	10 973 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 509 702	2 693 824
Summa kassa och bank		7 509 702	2 693 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		10 063 540	13 667 807
SUMMA TILLGÅNGAR			
		281 764 077	293 875 690

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 857 466	133 813 720
Fond för yttre underhåll		201 400	0
Summa bundet eget kapital		147 058 866	133 813 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 281 456	0
Årets resultat		-1 092 318	585 974
Summa fritt eget kapital		-7 373 775	585 974
SUMMA EGET KAPITAL		139 685 091	134 399 694
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	133 500 000	140 000 000
Övriga långfristiga skulder		140 750	0
Summa långfristiga skulder		133 640 750	140 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		989 602	0
Leverantörsskulder		366 378	354 896
Övriga kortfristiga skulder		1 028 601	10 714 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	6 053 655	8 406 390
Summa kortfristiga skulder		8 438 236	19 475 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 764 077	293 875 690



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmparken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	3 965 870	1 289 082
Hysesintäkter, lokaler	5 261 966	518 827
Hysesintäkter, p-platser	155 675	300
Intäcksreduktion	-732 927	0
Årsavgifter, bostäder	3 404 215	519 412
Övriga intäkter	456 177	7 452
Summa	12 510 976	2 335 073

	2020	2019
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL		
Besiktning och service	240 231	0
Fastighetsskötsel	223 396	55 426
Övrigt	18 167	0
Summa	481 794	55 426
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Hissar	406 417	0
Reparationer	754 510	103 633
Summa	1 160 927	103 633
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	264 947	0
Summa	264 947	0
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	781 279	130 346
Sophämtning	459 553	91 345
Uppvärmning	1 436 721	404 411
Vatten	464 852	76 236
Summa	3 142 404	702 339
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	104 513	0
Fastighetsförsäkringar	185 737	30 354
Fastighetsskatt	626 921	97 265
Kabel-TV	2 265	0
Övrigt	148 533	27 011
Summa	1 067 969	154 630

BY

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	31 921	0
Juridiska kostnader	23 664	0
Kameral förvaltning	216 532	1 052
Revisionsarvoden	20 800	0
Övriga förvaltningskostnader	768 801	18 298
Summa	1 061 718	19 350
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	465 488	0
Sociala avgifter	170 383	0
Styrelsearvoden	167 624	0
Summa	803 495	0
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 412 412	406 655
Övriga räntekostnader	3 632	0
Summa	3 416 044	406 655
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	280 514 950	0
Omklassificering	-6 666 030	280 514 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	273 848 920	280 514 950
Ingående ackumulerad avskrivning	-307 067	0
Årets avskrivning	-1 841 316	-307 067
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 148 383	-307 067
Utgående restvärde enligt plan	271 700 537	280 207 883
I utgående restvärde ingår mark med	94 093 075	96 383 488
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 200 000	132 200 000
Taxeringsvärde mark	69 200 000	69 200 000
Summa	201 400 000	201 400 000

BA

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	23 484	0
Övriga fordringar	1 080 000	0
Summa	1 103 484	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	24 800	0
Fastighetsskötsel	63 791	43 517
Försäkringspremier	152 049	135 052
Förvaltning	53 563	114 345
Kabel-TV	4 529	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 940	9 565 016
Summa	342 672	9 857 930

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2020-12-31	2019-12-31
Nordea	2024-11-04	1,76 %	35 000 000	40 000 000
Nordea	2029-11-05	2,17 %	38 500 000	40 000 000
Nordea	2022-10-31	1,30 %	40 000 000	40 000 000
Nordea	2022-10-31	1,66 %	20 000 000	20 000 000
Summa			133 500 000	140 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	73 413	66 297
Förutbetalda avgifter/hyror	1 239 970	1 122 573
Sociala avgifter	-6	0
Uppvärmning	194 585	210 525
Utgiftsräntor	389 379	406 655
Vatten	42 462	76 236
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 113 852	6 524 104
Summa	6 053 655	8 406 390

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
Summa	140 000 000	140 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

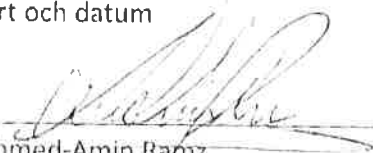
Styrelsen fick en abrupt avgång då fem ordinarie ledamöter samt därtill två suppleanter avgick med omedelbar verkan från deras förtroendeuppdrag den 5 februari 2021, vilket sedan resulterade i ett fyllnadsval där dessa platser tillsattes av nya ledamöter och suppleanter. Föreningen hade således den 28 februari 2021 en extrastämma med temat granskningsrapporten föredras och medlemmar bereds tillfälle att ta ställning kring den samt nyval av styrelse. Granskningsrapporten presenterades av den särskilda granskaren på plats för föreningens medlemmar samt det tillsattes en ny styrelse i anslutning till extrastämman. Vidare har föreningen en tvist med befintlig hyresgäst som önskar förvärva sin hyreslägenhet för ursprunglig insats pris som varit aktuell under föregående styrelsen mandatperiod. Ärendet ligger i dagsläget hos Hyresnämnden. Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid - 19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



Underskrifter

Sollentuna, 2021 - 05 - 07

Ort och datum

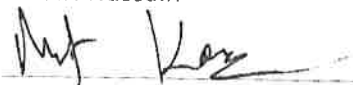


Ahmed-Amin Ramz



Arshia Motamedi Mohammadian
Ordförande

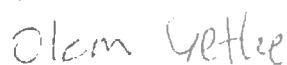
Barkat Hussain



Mesut Korkmaz



Biyan Bozan



Okan Yetke




Selhattin Yildiz

Min revisionsberättelse har lämnats

2021 - 05 - 07.

Den avviker från
standardutformningen.


Johan Isbrand
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Malmparken 1
Org.nr. 769636-4137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmparken 1 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 maj 2020 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 revisionsssed 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 Malmparken 1 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 Barkat Hussain och Mesut Korkmaz ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Men avstyrker att föreningsstämman beviljar styrelseledamöterna Ayhan Korkmaz och Pierre Grundström ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Efter beslut vid ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2020 förordnade Bolagsverket en särskild granskare, advokat Jörn Liljeström, som gjort en granskning av föreningens förvaltning och räkenskaper 2019 samt styrelsens handhavande för föreningen. Granskningen har även omfattat transaktioner som skett i föreningen 2020. Den särskilda granskaren noterar i sitt yttrande över granskningen allvarliga brister i den interna kontrollen och förvaltningen av föreningen vilka medfört skada för föreningen. Bl. a. har föreningen efter 1 maj 2020, dvs mer än sex månader efter att föreningen bildades, sålt ett antal bostadsrätter till underpris. Efter sex månader skall bostadsrätter upplåtas till marknadspris så att föreningen får så stor nytta som möjligt. Om upplåtelse sker till underpris gynnas enskilda och föreningen skadas genom att gå miste om fullt pris. Upplåtelseavtal har från föreningens sida ingåtts av styrelseledamöterna Ayhan Korkmaz och Pierre Grundström. Underprisöverlåtelse har medfört en väsentlig skada för föreningen.

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 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 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.

Sollentuna den 7 maj 2021

Johan Isbrand
Auktoriserad revisor