

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Tollare Marina

Org nr 769632-1665



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tollare Marina med säte i Nacka kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tollare Marina i Nacka kommun bildades den 4 april 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 26 april 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger marken Tollare 1:491 i Nacka kommun.

Föreningens består av 97 bostadsrätter samt en lokal i fem flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 8 428 kvm och lokalarean (LOA) är ca 31 kvm.

Föreningen har 100 garageplatser samt 9 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
26 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 20 december 2018.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 20 december 2023.

Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel inklusive städning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende gård, gångvägar samt dagvattenanläggning och GA2 avseende fibernät. GA1 skall förvaltas genom delägarförvaltning (två delägare) och GA2 (delägare samtliga fastigheter inom Tollare området) skall förvaltas genom samfällighetsförening. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 420 000 kr/år.

Väsentliga servitut

Föreningen belastas med servitut gällande fyra garageplatser, i praktiken sex platser varav två är dubbelparkeringar, till Kajhusen samt servitut för Kajhusen att gå på Marinans mark mellan Kajhusen och Marinan. Det finns även servitut för fjärrvärme.

Föreningens lokal/hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
Gelateria/glassbar	ja	31	2022-03-31

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal samt uthyrning av externa parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	David Johansson Rad Michael Högström Ninos Afram Kristoffer Renberg Peter Ström	Ordförande Avgick i november 2020
Suppleanter	Joachim Eriksson Vasilij Gunnermark Göran Kristensson Julia Kilman	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (tio) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid stämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Thomas Ovelid Mika Kettula Heikki Harju
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Niklas Jonsson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Suppleant	

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen skall vara tre prisbasbelopp plus sociala avgifter.
Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 23 september 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi.

Föreningen har en hemsida www.tollaremarina.se där medlemmarna kan hämta aktuell information om föreningens verksamhet.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	79	60
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	47	26
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-8</u>	<u>-7</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	118	79

Under året har 17 (24) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 199	4 965
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 808	-1 630
Resultat exkl avskrivningar, tkr	2 281	2 188
Soliditet, %	84,1	84,0
Fastighetslån per kvm, kr	14 007	14 185
Årsavgifter per kvm, kr	539	539

År 2019 speglar perioden 2019-04-01 -- 2019-12-31.

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nettoomsättning:

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar:

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %:

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm:

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	329 588 295	304 241 705	70 981	0	-1 629 665	632 271 316
Disposition av föregående års resultat			190 328	-1 819 993	1 629 665	0
Årets resultat					-2 808 269	-2 808 269
Belopp vid årets utgång	329 588 295	304 241 705	261 309	-1 819 993	-2 808 269	629 463 047

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 819 993
årets förlust	-2 808 269
	-4 628 262

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

253 770
-4 882 032
-4 628 262

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

Resultaträkning	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 198 735	4 965 280
Summa rörelseintäkter		6 198 735	4 965 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 057 898	-1 672 839
Övriga externa kostnader	4	-471 256	-190 098
Personalkostnader	5	-189 977	-42 053
Avskrivningar	6	-5 089 800	-3 817 350
Summa rörelsekostnader		-7 808 931	-5 722 340
Rörelseresultat		-1 610 196	-757 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		488	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 198 561	-872 605
Summa finansiella poster		-1 198 073	-872 605
Resultat efter finansiella poster		-2 808 269	-1 629 665
Årets resultat		-2 808 269	-1 629 665

Resultaträkningen 2019 speglar perioden efter avräkning, från den 1 april till den 31 december.

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

744 872 850

749 962 650

Summa materiella anläggningstillgångar

744 872 850

749 962 650

Summa anläggningstillgångar

744 872 850

749 962 650

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenör

10 987

1 406 392

Övriga fordringar

7

3 493 613

1 401 140

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

213 753

135 100

Summa kortfristiga fordringar

3 718 353

2 942 632

Kassa och bank

Kassa och bank

9

29 196

12 650

Summa kassa och bank

29 196

12 650

Summa omsättningstillgångar

3 747 549

2 955 282

SUMMA TILLGÅNGAR

748 620 399

752 917 932

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

633 830 000

633 830 000

Fond för yttre underhåll

261 309

70 981

Summa bundet eget kapital

634 091 309

633 900 981

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 819 993

0

Årets resultat

-2 808 269

-1 629 665

Summa fritt eget kapital

-4 628 262

-1 629 665

Summa eget kapital

629 463 047

632 271 316

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

80 250 000

116 950 000

Summa långfristiga skulder

80 250 000

116 950 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

37 800 000

2 600 000

Förskott från kunder

15 000

15 000

Leverantörsskulder

162 490

361 117

Skatteskulder

192 960

96 480

Övriga skulder

12

61 637

18 246

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

675 265

605 773

Summa kortfristiga skulder

38 907 352

3 696 616

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

748 620 399

752 917 932

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat exklusive avskrivningar	2 281 531	2 187 685
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto	1 216 903	18 032 916
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån	10 736	944 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 509 170	21 165 438

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-239 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-239 300 000

Finansieringsverksamheten

Förändring av medlemsinsatser	0	338 932 975
Förändring av låneskulder	-1 500 000	-120 008 507
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	218 924 468

Årets kassaflöde	2 009 170	789 906
-------------------------	------------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 413 790	623 884
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 422 960	1 413 790

7, 9

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 542 744	3 407 019
Hyror lokaler	31 000	23 250
Hyror parkering	1 346 389	1 322 100
Fastighetsskatt	2 600	1 950
Vattenavgifter	55 542	32 010
Elavgifter	189 687	119 388
Övernattnings-/gästlägenhet	11 200	7 250
Avgift andrahandsupplåtelse	8 578	10 553
Övriga intäkter	10 968	41 730
Öres- och kronutjämning	27	30
	6 198 735	4 965 280

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	392 637	290 404
Städkostnader	9 362	0
Snöröjning/sandning	9 285	9 719
Hisskostnader	7 078	0
Besiktningsskostnader	3 223	0
Inköp av parkeringstjänster	3 142	0
Gemensamhetsanläggning	145 392	109 044
Reparationer	27 514	32 115
Fastighetsel	415 239	343 485
Uppvärmning	616 316	480 534
Vatten och avlopp	120 455	230 842
Avfallshantering	222 176	97 742
Försäkringskostnader	72 105	42 174
Förbrukningsinventarier	11 525	31 850
Förbrukningsmaterial	2 449	4 930
	2 057 898	1 672 839

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	96 480	72 360
Datorkommunikation	15 844	17 990
Hemsida	2 167	0
Porto	6 060	4 546
Revisionsarvode	20 245	0
Ekonomisk förvaltning	94 804	69 809
Bankkostnader	3 725	1 500
Juridisk konsultation	187 269	0
Övriga poster	44 662	23 893
	471 256	190 098

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	141 900	32 000
Arvode valberedning	999	0
Sociala avgifter	44 580	10 053
Utbildning	2 498	0
	189 977	42 053

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden byggnader	508 980 000	0
Omklassificeringar	0	508 980 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	508 980 000	508 980 000
Ingående avskrivningar	-3 817 350	0
Årets avskrivningar	-5 089 800	-3 817 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 907 150	-3 817 350
Ingående bokfört värde mark	244 800 000	244 800 000
Utgående bokfört värde mark	244 800 000	244 800 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	744 872 850	749 962 650
Taxeringsvärden byggnader	169 600 000	169 600 000
Taxeringsvärden mark	67 048 000	67 048 000
	236 648 000	236 648 000
Taxeringsvärde uppdelat på bostäder	227 000 000	227 000 000
Taxeringsvärde uppdelat på lokaler	9 648 000	9 648 000
	236 648 000	236 648 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	99 849	0
Avräkningskonto förvaltare	3 393 764	1 401 140
	3 493 613	1 401 140

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Parkerings tjänster	20 568	0
Datorkommunikation	4 497	0
Gemensamhetsanläggning	36 348	0
Ekonomisk förvaltning	26 537	25 716
Fastighetsförsäkring	22 436	27 234
Upplupna vattenintäkter	23 347	18 989
Upplupna elintäkter	80 020	63 161
	213 753	135 100

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	29 196	12 650
	29 196	12 650

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,30	2030-03-01	11 100 000	12 000 000
Handelsbanken	0,95	2021-03-01	36 000 000	36 000 000
Handelsbanken	0,95	2022-03-01	35 475 000	35 775 000
Handelsbanken	1,04	2023-03-01	35 475 000	35 775 000
			118 050 000	119 550 000
Kortfristig del av lån			-37 800 000	-2 600 000

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 36 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 4 300 000 kr varav 2 500 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	6 776	6 800
Motkonto moms	-6 074	-5 751
Personalskatt	29 250	8 400
Sociala avgifter	30 634	8 797
Övriga kortfristiga skulder	1 051	0
	61 637	18 246

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	9 400	0
Sociala avgifter	2 950	0
Revision	14 000	0
Fastighetsel	48 299	45 118
Fjärrvärme	84 236	99 237
Avfallskostnader	4 645	4 087
Juridisk konsultation	7 838	0
Förutbetalda avgifter och hyror	503 897	457 331
	675 265	605 773

Nacka den dag som framgår av vår digitala underskrift

David Johansson Rad
Ordförande/ledamot

Michael Högström
Ledamot

Ninos Afram
Ledamot

Kristoffer Renberg
Ledamot

Joachim Eriksson
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag ssom framgår av min digitala underskrift

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Tollare_Marina.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-18 14:07:41

Dokumentet är undertecknat av:

 MIKAEL HÖGSTRÖM (19560616XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-17 18:22:34
 Ninos Afram (19771215XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-18 13:20:22
 JOACHIM ERIKSSON (19740704XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-17 17:06:39
 David Mikael Johansson Rad (19810728XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-17 13:48:37
 KRISTOFFER RENBERG (19811028XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-17 17:10:45
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-05-18 14:07:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Tollare_Marina.pdf (1076256 byte)

F80D8FF257CEBD52C2A3EC1FAD5A575501EABE1EA9BAE514F23A1E1C21A434937970A90AFAB49732AA98
32B87E288AF0C482F52E20ACD4B2BBBEDFC7939CDE07

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tollare Marina, org.nr 769632–1665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tollare Marina 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Tollare Marina 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av min underskrift

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-18 14:21:23

Dokumentet är undertecknat av:



NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor

2021-05-18 14:21:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (104112 byte)

0B10A5EC430EED579DD324F87F230BE541593E7A286E87C4266ED18BC819BB8CC2EBB281A7A5B262C448
3007FD65ABB4D682CD04CE4E47F363A9EEF7A6036AA1

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support