

# ÅRSREDOVISNING 2020

för

**Brf Kajmästaren**

Org.nr. 769610-2735

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12



# Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2003-12-15 med ändring 2019-09-11 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005, ligger i Malmö Kommun. Fastighetsbeteckningen är Torrdockan 3. Fastigheten byggdes 2005 och 2006 (värdeår 2006) och består av flerbostadshus.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Dina Försäkringar Skåne.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Föreningens byggnader

Föreningens byggnader utgörs av sexvåningshus med 76 lägenheter som upplåtits med bostadsrätt och 1 lokal som är hyresrätt. Till fastigheten hör 15 uteparkeringsplatser, 68 garageplatser för bil samt 3 MC-platser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Total boyta uppgår till 6 530 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

	Antal
2 rum och kök	32
3 rum och kök	38
4 rum och kök	6
Totalt	76

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Lokalhyresgäst	Yta	Löptid kontrakt
The Winery Room	94 kvm	2021-07-31

#### Gemensamhetsanläggning

Övernattningslägenhet

Hobbyrum

Lokal till förfogande

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-08-26.


#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma:

Ulf Olsson	Ledamot - Ordförande
Arne Ek	Ledamot - Vice ordförande
Semi Brenner	Ledamot - Vice sekreterare
Jimmie Tornberg	Ledamot - Kassör
Marie Bülow	Ledamot - Sekreterare
Ulf Malmgren	Suppleant
Sara Öwall	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 st protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har under året varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. 

# Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

## Valberedning

Sammanställande Ted Bengtsson  
Ann Ek, Andreas Håkansson

## Förvaltning

Örehus Förvaltning AB	Ekonomisk Förvaltning
Bredband 2	Internet
Dina försäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring
Örehus/Örestad	Akut felanmälan

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och förbättringsåtgärder

Föreningen har utfört underhållsåtgärder som att byta frånluftfläktar och div cirkulationspumpar. Golv och väggar i trapphus källarplan har renoverats. TV utbudet har utökats och bildkvaliteten har förbättrats till HD. Utbyte av rötskadad pergola på 6 våningen samt rötskadade utemöbler på gården. Ombyggnad av elcentral för belysning på gården och för säkra driften av bredbandet. Installation av 6 st. elbilsaddare.

### Fasad och garage

Styrelsen har tagit hjälp av Fredersen Advokatbyrå/Maqs advokatfirma och teknisk konsult Fuktanalys AB i tvisten avseende fukt i putsade fasader och läckage i garaget. JM har lämnat ett utökad åtgärdsförslag och ett utkast till förlikning som styrelsen utvärderar.

### Hyseslokal

Hyresgästen The Winery Room AB har drabbats av restriktioner och inte kunnat driva sin verksamhet i den omfattning som var planerad. Styrelsen har lämnat rabatt på hyran under hösten. Alternativa användningsområden för föreningen finns med i hyresavtalet och har utnyttjats till styrelsemöte, extrastämma, fixartorsdag, möte med JM och andra sammankomster.

### Aktiviteter

Under året har det anordnats ett begränsat antal s.k. fixartorsdagar där medlemmar träffas och utför enklare reparationer och förbättringar i föreningen. Föreningen bjuder på lunch, ärtor och punsch.

### Amortering

Under året har vi amorterat totalt 2 miljoner i syfte att förbättra våra nyckeltal. Vi har även valt att använda en del av våra avsatta reserver för framtida underhåll i underhållsfonder som amortering.

### Framtida underhåll och förbättringsåtgärder

Genom en upprättad underhållsplan (11 år) har styrelsen konstaterat att en avsättning av 60 kr/kvm inte är tillräcklig och bör höjas på sikt.

### Övrigt

Vi har under året uppmanat medlemmarna att inkomma med förslag för att vidareutveckla vår gemensamma boendemiljö.

### Medlemsinformation

Under året har 8 (8) st. lägenhetsöverlåtelse skett.  
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 108 (106) st. //

## Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 700	5 558	5 586	5 279
Resultat efter finansiella poster	698	544	-66	279
Soliditet (%)	67,19	66,48	65,89	65,57
Rörelseresultat	1 488	1 237	1 119	1 473
Resultat före avskrivning	2 174	2 005	1 395	1 710
Avskrivning	1475	1 461	1 461	1 432
Avsättning till underhållsfond	317	317	317	317
Årsavgift kr/kvm	705	692	692	658

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	137 764 200	0	2 402 320	-841 464	544 045
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma				544 045	-544 045
Reservering till fond för yttre underhåll			317 300	-317 300	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-151 450	151 450	
Årets resultat					698 262
Belopp vid årets utgång	137 764 200	0	2 568 170	-463 269	698 262

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-463 268
Årets resultat	698 262
	<u>234 994</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	391 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-549 367
Balanseras i ny räkning	<u>392 561</u>
	234 994

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. //

# Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 699 712	5 558 039
Övriga rörelseintäkter		<u>120 227</u>	<u>56 506</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		5 819 939	5 614 545
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-2 449 780	-2 315 872
Övriga externa kostnader	4	-287 527	-441 574
Personalkostnader	5	-119 656	-159 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	<u>-1 475 355</u>	<u>-1 461 164</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 332 318	-4 377 654
<b>Rörelseresultat</b>		1 487 621	1 236 891
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-789 418</u>	<u>-692 846</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-789 359	-692 846
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		698 262	544 045
<b>Resultat före skatt</b>		698 262	544 045
<b>Årets resultat</b>		<u>698 262</u>	<u>544 045</u> //

**Brf Kajmästaren**

Org.nr. 769610-2735

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	6	206 526 765	207 958 540
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>333 422</u>	<u>235 127</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>206 860 187</b>	<b>208 193 667</b>

**Summa anläggningstillgångar****206 860 187**      **208 193 667****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		48 924	52 065
Övriga fordringar		0	228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>296 012</u>	<u>386 597</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>344 936</b>	<b>438 890</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		<u>1 991 816</u>	<u>1 743 979</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 991 816</b>	<b>1 743 979</b>

**Summa omsättningstillgångar****2 336 752**      **2 182 869****SUMMA TILLGÅNGAR****209 196 939**      **210 376 536** *ll*

**Brf Kajmästaren**

Org.nr. 769610-2735

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

137 764 200

137 764 200

Fond för yttre underhåll

2 568 170

2 402 320

**Summa bundet eget kapital**

140 332 370

140 166 520

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-463 268

-841 464

Årets resultat

698 262

544 045

**Summa fritt eget kapital**

234 994

-297 419

**Summa eget kapital**

140 567 364

139 869 101

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

8

50 300 000

50 300 000

**Summa långfristiga skulder**

50 300 000

50 300 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

8

17 200 000

19 200 000

Leverantörsskulder

391 233

160 150

Skatteskulder

2 706

0

Övriga skulder

81 713

78 071

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

653 923

769 214

**Summa kortfristiga skulder**

18 329 575

20 207 435

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

209 196 939

210 376 536



## Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

### KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 487 621	1 236 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 475 355	1 461 164
Erhållen ränta mm		59	0
Erlagd ränta		-789 418	-692 846
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>2 173 617</u>	<u>2 005 209</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 141	-25 093
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		90 813	-167 540
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		231 083	-189 835
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-108 943	100 137
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>2 389 711</u>	<u>1 722 878</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-141 875	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-141 875</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-2 000 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-2 000 000</u>	<u>-1 500 000</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		247 836	222 878
Likvida medel vid årets början		1 743 979	1 521 101
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>1 991 816</u>	<u>1 743 979</u>

# Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Värderingsprinciper*

##### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	125
Inventarier, verktyg och installationer	10
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.	
Marken avskrivs ej.	

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	4 603 389	4 516 804
Hyror, garage- och parkeringsplatser	746 788	643 017
Elförbrukning	228 339	299 666
Bredbandstillägg	72 880	73 037
Gästlägenhet	36 750	22 500
Övriga intäkter	11 568	3 016
	<hr/> 5 699 712	<hr/> 5 558 039

## Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

### NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Drifts- och Fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Materialinköp	17 168	26 964
	Fastighetsskötsel och städning	87 495	74 635
	Snöröjning	6 458	11 792
	Trädgårdsskötsel	32 185	3 308
	Samfällighetsavgift	13 500	16 000
	OVK	0	33 749
	Besiktning	6 957	1 000
	Bevakningskostnader	2 660	4 071
	Brandlarmkostnader	3 879	2 949
	Telefoni och rep porttele	5 316	9 143
	Serviceavtal	100 607	88 269
	Löp. underhåll	78 698	182 345
	Periodiskt underhåll	549 367	151 450
	El	341 694	484 792
	Uppvärmning	437 362	476 862
	Vatten	184 763	166 761
	Renhållning	92 229	117 287
	Fastighetsförsäkringar	69 322	64 787
	Kabel TV	57 493	56 739
	Bredbandskostnad	73 976	73 747
	Förvaltningskostnad	129 128	113 650
	Fastighetsskatt	159 524	155 572
		<u>2 449 780</u>	<u>2 315 872</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Administration	9 236	3 803
	Revisionsarvode	21 000	20 197
	Konsultarvode/Juridisk tjänst	206 054	372 883
	Bankkostnader	8 672	4 559
	Övrigt	42 565	40 133
		<u>287 527</u>	<u>441 574</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	90 950	100 255
	Övriga:		
	Löner och ersättningar	9 369	31 069
	Fora	200	200
	Sociala kostnader	19 137	27 520
	Summa styrelse och övriga	<u>119 656</u>	<u>159 044</u>

### Noter till balansräkningen

# Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

## NOTER

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
Ingående anskaffningsvärden	218 499 000	218 499 000		
Utgående anskaffningsvärden	218 499 000	218 499 000		
Ingående avskrivningar	-10 540 460	-9 108 687		
Årets avskrivningar	-1 431 775	-1 431 773		
Utgående avskrivningar	-11 972 235	-10 540 460		
Redovisat värde	206 526 765	207 958 540		
I ingående anskaffningsvärde ingår följande Mark	47 600 000	47 600 000		
<i>Taxeringsvärden</i>				
Mark	58 500 000	58 500 000		
Byggnader	104 592 000	104 592 000		
	163 092 000	163 092 000		
<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
Ingående anskaffningsvärden	293 909	293 909		
Inköp Laddboxar	141 875	0		
Utgående anskaffningsvärden	435 784	293 909		
Ingående avskrivningar	-58 782	-29 391		
Årets avskrivningar	-43 578	-29 391		
Utgående avskrivningar	-102 362	-58 782		
Redovisat värde	333 422	235 127		
<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>				
<b>Långgivare</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
SEB	0,68%	2021-04-28	17 200 000	
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>				
Danske Bank	1,40%	2023-03-31	15 000 000	
Handelsbanken	1,35%	2023-06-01	19 800 000	
<b>Förfaller senare än 5 år</b>				
SEB	1,10%	2026-10-28	15 500 000	
			67 500 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				50 300 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				67 500 000

## Brf Kajmästaren

Org.nr. 769610-2735

### NOTER

Ett av föreningens lån har slutförfallodag under 2021 och betraktas därför som kortfristig skuld i balansräkningen. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

### Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	80 734 800	80 734 800

Malmö 2021-05-21

  
Ulf Olsson

  
Arne Ek

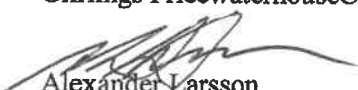
  
Semi Bremner

  
Jimme Thornberg

  
Marie Bülow

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-21.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kajmästaren, org.nr 769610-2735

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajmästaren för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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.

## **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 bostadsrättsföreningen Kajmästaren för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Malmö 2021-05-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



# Nyckeltal

Styrelsen redovisar även för 2020 s.k. nyckeltal. Nyckeltalen ger en fingervisning om hur ekonomin i föreningen förhåller sig till tumregler, men är ingen absolut vetenskap. Tumreglerna är framtagna med underlag från bostadsrättsföreningar i hela Sverige.

Nyckeltalen ger även en möjlighet att ur föreningens perspektiv lägga fast strategier angående framtida ekonomiska beslut som amortering och avsättningar mm.

## **Nyckeltal 1, Resultat före avskrivning**

Årets resultat + avskrivningar	<i>Tumregel: minst lika med kassa, underhållsfond</i>
	<i>kassa: 1 991 kr      fondbehållning 2020: 2 568 tkr</i>
2016	1 454 tkr
2017	1 710 tkr
2018	1 395 tkr
2019	2 005 tkr
2020	2 174 tkr

## **Nyckeltal 2, Driftskostnader**

Driftskostnader/totalytan	<i>Tumregel: 200 kr är bra – 400 kr är för mycket</i>
2016	217 kr/kvm
2017	239 kr/kvm
2018	257 kr/kvm
2019	236 kr/kvm
2020	208 kr/kvm

OBS! Hushållsel och bredband ingår inte i nyckeltalen.

## **Nyckeltal 3, Räntekostnader**

Räntekostnader/total intäkt	<i>Tumregel: 15 % är bra – över 35 % är problem</i>
2016	30,3 %
2017	22,6 %
2018	21,3 %
2019	13,1 %
2020	14,1 %

## **Nyckeltal 4, Skuldsättningsgrad**

Kvarvarande lån/totalyta	<i>Tumregel: under 5000 kr/kvm är bra – över 10 000 kr/kvm är inte bra</i>
2016	11 395 kr/kvm
2017	11 059 kr/kvm
2018	10 719 kr/kvm
2019	10 492 kr/kvm
2020	10 190 kr/kvm (enbart bostadsytan 10 337 kr/kvm)

**Nyckeltal 5, Räntekänslighet.**

Nuvarande lån/total intäkt

*Tumregel: 5 % är bra – 15 % är inte bra. Mycket känsligt för räntehöjningar.*

2016	14,5 %
2017	14,6 %
2018	13,7 %
2019	13,3 %
2020	12,5 %

**Nyckeltal 6, Underhåll och amorteringsutrymme.**Årets resultat + avskrivning/totala intäkter *Tumregel: bör vara minst 30 % av omsättningen*

2016	28,5 %
2017	34,4 %
2018	38,9 %
2019	45,4 %
2020	50,8 %

**Nyckeltal 7, Årsavgift**

Totala avgifter/bostadsytan

*Tumregel: under 700 kr /kvm är bra*

2016	694 kr/kvm
2017	659 kr/kvm
2018	692 kr/kvm
2019	692 kr/kvm
2020	705 kr/kvm

**Energistatistik****Årlig fjärrvärmeförbrukning och kostnad.**

2018	744904 kWh	488792 kr
2019	669224 kWh	476862 kr
2020	623456 kWh	437362 kr

**Årlig El- förbrukning och kostnader**

2018	361559 kWh	547767 kr
2019	321658 kWh	484792 kr
2020	334505 kWh	341694 kr

**Årlig kostnad vattenförbrukning 160000-185000 kr/år**

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

## **Intäkt**

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

## **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

## **Skuld**

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00