



ÅRSREDOVISNING

2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖREHUS **4**

Styrelsen för Brf Örehus 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Örehus 4 har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1 229).

Fastigheten är geografiskt belägen på Ribersborg med hela Slottsstadens utbud av restauranger och butiker utanför husknuten, omedelbar närhet till flera parker samt Ribersborgs kallbadhus bara ett stenkast bort över Limhamnsvägen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1956 på fastigheten Örehus 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sergels väg 14 A och B i Malmö.

Bostadsrättsföreningens Örehus 4 bildades 2014-12-18.

Totala lägenhetsytan är 7 967 m². Lägenheternas medelyta är 85,6 m².


Totala lokalytan är 195 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	258
2	34	1904
4	30	2745
5	18	2448
7	4	612
Totalt antal lägenheter	92	
Garageplatser	67	
Parkeringsplatser	16	

Verksamhetsåret omfattar tiden 2020-01-01 -- 2020-12-31

Riksdagen beslutade den 3 april 2020 om en ny tillfällig lag (2020:198) för att underlätta att hålla bolags- och föreningsstämmor i tider av hög smittspridning av covid-19. Detta betyder att två ordinarie föreningsstämmor har genomförts, 2020-06-23 och 2020-08-20. Första föreningsstämman var 2020-06-23 och där godkändes röstlängden till 29 fysiskt närvarande medlemmar, 3 via fullmakt och 10 via poströst, totalt 42 var röstberättigade. Andra föreningsstämman 2020-08-20 godkändes röstlängden till 23 fysiskt närvarande medlemmar, 4 st via fullmakt, totalt 27 var röstberättigade. 

Under året har 10 lägenheter bytt ägare, 11 medlemmar har flyttat ut och 13 nya medlemmar har tillkommit.

Föreningen har förnärvarande 7 hyresgäster

Styrelsens sammansättning sedan föreningsstämman har varit för 2020/2021:

Ordförande Alexander Rodriguez Eliasson

Vice ordförande Juha Ekholm

Sekreterare Maria Tyler

Ledamot Magnus Gustlin

Ledamot Monty Ashir

Ledamot Patrik Fahl t.o.m 2020-08-31

Ledamot Andreas Dahlqvist t.o.m 2020-10-06

Suppleant Ulrika Lavesson t.o.m 2020-12-01

Suppleant Klara Ripa

Suppleant Marie Månsson

Föreningens firmatecknare är två styrelseledamöter i förening.

12 styrelsemöten har genomförts och protokollförts under året.

Revisor har varit Christoffer Hultén, BDO Malmö.

Valberedning har varit Anna Hansson och Ingrid Falkman.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 2 procent från och med 2020-01-01.

Under 2020 så har vi sänkt räntan på vårt minsta lån från 0.74% till 0,64%. Det stora lånet på 60 miljoner omförhandlas under andra halvan av 2021.

Styrelsen har även tagit beslut om att föra över kapital till HSB:s räntekonton från Handelsbanken där de idag inte genererar någon ränta. Överföringen skall verkställas i början av 2021.

Styrelsen har under 2020 amorterat 1 Mkr på föreningens gemensamma lån.

Trivsel


Samlingslokal har under året både kunnat användas som föreningsstämmolokal och till två barnkalas. Det har även köpts in ett pingisbord med tillhörande utrustning för medlemmarna. En container beställdes under november månad för att medlemmar skulle få möjlighet att på ett enkelt sätt göra sig av med diverse bohag. Renoveringen av entrepartierna i både A och B trappen är klara och slutbesiktningen är genomförd med godkänt resultat. Uppfräschning och streckmålning på trappsteg vid bägge entréer.

OVK besiktning genomfördes under året och det finns vid årsskiftet tre lägenheter som inte är godkända, dessa lägenheter har fått åtgärdsplan och åtgärderna ska vara klara 15 februari 2021. Åtgärdsplanen har följts och nu är samtliga lägenheter godkända. &

Ett av de stora projekten som planeras påbörjas under andra halvan av 2021 är en ny och mer tillgänglig innergård (som innefattar nya sociala ytor, större parkeringsplats, uppdaterat miljöhus, samt uppfräschning av fastighetens framsida och renovering av garaget). Grunden till denna renovering är en följd av att det skall anläggas ett nytt bjälklag (tätskiktstak) på nuvarande parkeringsgarage. Under hösten 2020 påbörjades ett samarbete med Mark och Miljö för att ta fram en projektering över arbetet. Första delen av projekteringen stod klar i december månad. I samband med projekteringen genomfördes en brandsäkerhetsgenomgång. Både vad gäller insidan och utsidan av fastigheten. På insidan kommer det kompletteras med brandvarnare vid tvättstugorna och i föreningslokalen. Utomhus behöver man anlägga ett hårdare underlag för räddningstjänstens stegbil, samt fälla ett träd vid A-trappen (detta ingår i gårdsprojektet). På vinden kommer det installeras en pulversläckare.

Kontroll av brandvarnare i respektive lägenhet genomfördes under 2020

På gång

- Indelning av gårdsprojektet i tre etapper med en beräknad start för projektet andra halvan av 2021. Målet är att hela projektet skall finansieras med egna medel.
- Byte till tagg-system för fastigheten. Det är ett led i att få ett säkrare boende, samt att enklare kunna integrera systemet med tvättstugor och byggnationer utomhus.
- Kapital som idag ej genererar ränta skall föras över från Handelsbanken till HSB räntekonton, vilket kommer generera extra kapital till förningen.
- Omförhandling av ränta på det stora lånet, som går ut i december 2021, med en förhoppning om att binda lånet till en bra nivå, för en trygg ekonomisk utveckling.
- Ta fram underlag för värmeåtervinning inför en kommande installation av värmepump. Ett led i att pressa ner driftkostnaderna ännu mer.
- Lansering av en ny hemsida, med en förhoppning om att medlemmar skall använda hemsidan mer. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 797	6 661	6 314	6 182	6 197
Rörelsens kostnader	-6 705	-6 928	-8 455	-8 500	-9 476
Finansiella poster, netto	-1 019	-1 049	-1 001	-951	-933
Årets resultat	-924	-1 316	-3 142	-3 269	-4 212
Likvida medel & fin placeringar	9 622	8 160	7 136	9 806	8 485
Skulder till kreditinstitut	82 974	83 976	84 976	86 576	88 009
Fond för yttre underhåll	717	552	445	140	18
Balansomslutning	239 242	241 059	243 279	246 489	248 183
Fastigheternas taxeringsvärde	159 217	159 217	143 424	143 424	143 424
Soliditet %	65	64	65	64	64
Räntekostnad kr/kvm	131	133	127	123	118
Låneskuld kr/kvm	10 415	10 540	10 666	10 867	11 047
Avgift kr/kvm	665	652	639	633	616

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 287	5 167	340	-10 609	-1 316	155 870
Avsättning år 2020 yttre fond			525	-525		0
Ianspråktagande av yttre fond			-148	148		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 316	1 316	0
Årets resultat					-924	-924
Belopp vid årets utgång	162 287	5 167	717	-12 302	-924	154 947

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 300 823
årets förlust	-923 563
	-13 224 386
behandlas så att i ny räkning överföres	-13 224 386
	-13 224 386

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. *u*

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	6 342 411	6 211 557
Övriga intäkter	3	458 149	449 367
		6 800 560	6 660 924
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-380 156	-386 770
Planerat underhåll	5	-148 282	-582 736
Fastighetsavgift/skatt		-148 854	-148 854
Driftskostnader	6	-2 223 264	-2 126 839
Övriga kostnader	7	-303 498	-267 621
Personalkostnader	8	-196 542	-135 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 304 182	-3 279 117
		-6 704 778	-6 927 572
Rörelseresultat		95 782	-266 648
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 139	14 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 484	-1 063 277
		-1 019 345	-1 048 869
Årets resultat		-923 563	-1 315 516

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	230 288 390	232 728 294
		230 288 390	232 728 294
Summa anläggningstillgångar		230 288 390	232 728 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 559
Avgifts- och hyresfordringar		7 484	6 746
Avräkningskonto HSB Malmö		3 047 728	2 585 508
Övriga fordringar	10	68	1 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	169 764	156 817
		3 225 044	2 756 063
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	12	3 000 000	2 000 000
		3 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>		2 728 275	3 574 328
Summa omsättningstillgångar		8 953 319	8 330 391
SUMMA TILLGÅNGAR		239 241 709	241 058 685₄

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 286 637	162 286 637
Uppåtelseavgifter		5 167 344	5 167 344
Fond för yttre underhåll	13	716 955	340 237
		168 170 936	167 794 218
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 300 823	-10 608 589
Årets resultat		-923 563	-1 315 516
		-13 224 386	-11 924 105
Summa eget kapital		154 946 550	155 870 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	10 700 000	83 975 669
Summa långfristiga skulder		10 700 000	83 975 669
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	72 274 093	0
Leverantörsskulder		241 469	225 070
Aktuella skatteskulder		28 432	18 713
Övriga skulder	17	23 881	45 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 027 284	924 018
Summa kortfristiga skulder		73 595 159	1 212 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 241 709	241 058 685

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-923 563	-1 315 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 304 182	3 279 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 380 619	1 963 601
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 821	-885
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 947	-33 791
Förändring av leverantörsskulder		16 399	30 030
Förändring av kortfristiga skulder		72 367 222	65 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74 756 114	2 024 141
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-864 278	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-864 278	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-73 275 669	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 275 669	-1 000 000
Årets kassaflöde		616 167	1 024 141
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 159 836	7 135 695
Likvida medel vid årets slut		8 776 003	8 159 836₄

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföreling mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,00 % (1,99 %).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. 

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 298 240	5 195 124
Hysesintäkter	1 044 171	1 016 433
	6 342 411	6 211 557

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	458 149	223 227
Ersättning försäkringsskador	0	226 140
	458 149	449 367

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Material i löpande underhåll	27 033	46 053
Löpande underhåll av bostäder	15 466	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	101 182	1 352
Löpande underhåll tvättutrustning	5 702	32 947
Löpande underhåll av installationer	25 299	39 518
Löpande underhåll Va/sanitet	44 902	74 863
Löpande underhåll värme	9 264	109 524
Löpande underhåll ventilation	59 639	13 895
Löpande underhåll el	10 113	12 417
Löpande underhåll hissar	25 297	12 963
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	4 500
Löpande underhåll av markytor	23 007	38 738
Försäkringsskador	27 064	0
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	6 188	0
	380 156	386 770

Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	38 082	338 366
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	31 017
Periodiskt underhåll el	0	84 938
Periodiskt underhåll installationer	0	59 522
Periodiskt underhåll markytor	0	16 250
Periodiskt underhåll värme	62 856	52 643
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	47 344	0
	148 282	582 736 €

Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	304 194	330 647
El	308 861	217 241
Uppvärmning	910 240	949 162
Vatten	232 882	208 296
Sophämtning	133 486	125 097
Övriga avgifter	333 601	296 396
	2 223 264	2 126 839

Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	113 991	108 309
Revisionsarvoden	37 500	30 106
Övriga kostnader	152 007	129 206
	303 498	267 621

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	141 900	116 250
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 730	-8 960
	146 630	107 290
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	49 912	28 345
	49 912	28 345
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	196 542	135 635

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 511 293	164 511 293
Årets investeringar	864 278	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 375 571	164 511 293
Ingående avskrivningar	-19 788 891	-16 509 774
Årets avskrivningar	-3 304 182	-3 279 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 093 073	-19 788 891

Mark	88 005 892	88 005 892
Utgående värde mark	88 005 892	88 005 892
Bokfört värde byggnader och mark	230 288 390	232 728 294
Taxeringsvärden byggnader	79 683 000	79 683 000
Taxeringsvärden mark	79 534 000	79 534 000
	159 217 000	159 217 000
Not 10 Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	68	1 433
	68	1 433
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	16 079	10 889
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 685	145 928
	169 764	156 817
Not 12 Kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
Fast ränteplacering i HSB Malmö	3 000 000	2 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000 000	2 000 000
Utgående redovisat värde	3 000 000	2 000 000
Not 13 Fond för yttre underhåll	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	340 237	445 322
Avsättning	525 000	477 651
Ianspråktagande	-148 282	-582 736
	716 955	340 237

Not 14 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	103 664 500	103 664 500
	103 664 500	103 664 500

Not 15 Skulder till kreditinstitut

10.700.000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 151.576 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	72 274 093	6 157 569
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	10 700 000	77 818 100
	82 974 093	83 975 669

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,64	2021-12-03	4 255 993	5 157 569
Stadshypotek	1,44	2023-12-30	10 700 000	10 800 000
Stadshypotek	1,27	2021-12-01	68 018 100	68 018 100
			82 974 093	83 975 669


Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	23 881	25 200
Depositioner och förskott-kortfristiga	0	19 902
	23 881	45 102

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	2 542	5 774
Förutbetalda hyror och avgifter	538 049	482 300
Övriga upplupna kostnader	486 693	435 944
	1 027 284	924 018

Malmö den 16/4-21


Alexander Rodriguez Eliasson
Ordförande


Lars Magnus Gustlin


Juha Ekholm


Monty Ashir

Maria Tayler



Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4-2021.

BDO


Christofer Hultén
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örehus 4
Org.nr. 769608-7092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, förfälskning, 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 Örehus 4 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 ersättningskyldighet 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 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 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.

Malmö den 27/4-2021,



Christofer Håltén

Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.