

Bostadsrättsföreningen Öresundsammarna

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Öresundsammarna
716407-4366
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öresundsdammarna, 716407-4366, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jan Swedborg	Ordförande	2021
Kristina Ågren	Ledamot	2021
Birgitta Grafström	Ledamot	2021
Erik Persson	Ledamot	2022
Göran Rosberg	Ledamot	2021
Kjell-Åke Carlsson	Ledamot	2021

Ordinarie revisorer

Nanna Hallgren Lindgren	Föreningsvald revisor	2021
Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter

Jari Ström	Revisorssuppleant	2021
------------	-------------------	------

Valberedning

Björn Lagerbäck	Sammanställande	
Björn Rombach		
Ann-Christin Jonsson		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures and initials:

- JS
- NL
- AK
- BJ

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Vittsjöborg 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 105 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adresser är Limhamnsvägen 12 A-C och Ola Hanssonsgatan 11.

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt och 7 lägenheter, 18 garageplatser, 2 MC-platser samt 30 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
19	21	33	30	1	1

Total tomtarea:	4 576 kvm
Total bostadsarea:	8 101 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 534 kvm
- varav hyresrättsarea:	567 kvm
Total garagearea:	565 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Ownit Broadband	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe Protection i Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Örestads Industriebevakning	Bevakning
Skånska Högtrycksspolarna	Serviceavtal spolning
Gunnar Karlsen Sverige	Serviceavtal ventilation
MSW	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 181 907 kr och planerat underhåll för 147 710 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhåll under året

Ny pump till vattnet i elementen
Nytt expansionskärl i värmecentralen.
Renovering av skador på vissa balkonger
Toalett installerad på vinden i A-trappan
Radonmätning

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-15 av HSB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 944 240 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 240 kr per kvm.

Handwritten signatures and initials: JC, BG, NL, 75, 9, k.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Tak	2017
Hiss	2015-2017
Trapphusmålning	2014
Dränering	2013
Hela gården nyplanterad	2013
Byte av elstammar i hela fastigheten samt 3 fas-el och jordfelsbrytare till lägenheter	2012
Genomgång av ventilation och värmecentral	2011
Balkong- och fasadrenovering	2011
Relining av avloppsstammar	2010
Byte av tappvattenstammar	2009
Porttelefoner	2008

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsen ser fram emot att vi tillsammans skall kunna fortsätta att skapa så bra förutsättningar som möjligt, för att vi skall kunna ha ett trivsamt och trevligt boende här på Limhamnsvägen 12.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).

Under 2020 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelse)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.

16 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 130 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna sänktes med 2 %. Inga avgiftsförändringar är planerade för 2021.

C
Q
75
NL
BQ

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	6 236	6 218	6 146	6 056
Resultat efter finansiella poster	1 340	1 281	1 099	-715
Förändring av underhållsfond	1 797	1 847	1 861	-46
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	883	775	572	665
Soliditet %	74	74	73	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	672	672	672	672
Bostadshyra kr / kvm	1 324	1 310	1 288	1 231
Driftskostnad, kr / kvm	283	279	290	273
Ränta, kr / kvm	56	59	76	109
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	240	240	240	199
Lån, kr / kvm	6 296	6 456	6 641	7 382
Snittränta (%)	0,88	0,92	1,15	1,48

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	149 016 184	6 357 815	-6 283 136	1 281 436
Disposition enligt föreningsstämma			1 281 436	-1 281 436
Avsättning till underhållsfond		1 944 240	-1 944 240	
Ianspråktagande av underhållsfond		-147 710	147 710	
Årets resultat				1 339 817
Vid årets slut	149 016 184	8 154 345	-6 798 230	1 339 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 001 700
Årets resultat före fondförändring	1 339 817
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 944 240
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 710
Summa över/underskott	-5 458 413

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-5 458 413

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

C. J. J. J.
L. B.
75
B. G.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 955 999	5 952 309
Övriga rörelseintäkter	3	263 352	246 394
Summa rörelseintäkter		6 219 351	6 198 703
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 622 219	-2 595 983
Övriga externa kostnader	7	-226 238	-246 234
Personalkostnader	8	-249 486	-264 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 340 464	-1 340 464
Summa rörelsekostnader		-4 438 407	-4 447 349
Rörelseresultat		1 780 944	1 751 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 336	9 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 463	-479 417
Summa finansiella poster		-441 127	-469 918
Resultat efter finansiella poster		1 339 817	1 281 436
Årets resultat		1 339 817	1 281 436

Handwritten notes and signatures:

Handwritten initials: "c", "K", "L", "U", "BG", "75", "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	198 874 603	200 215 067
Summa materiella anläggningstillgångar		198 874 603	200 215 067
Summa anläggningstillgångar		198 874 603	200 215 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		145 418	76 553
Övriga fordringar		9 219	1 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	134 454	115 832
Summa kortfristiga fordringar		289 091	193 918
Kassa och bank	12	4 635 341	3 331 204
Summa omsättningstillgångar		4 924 432	3 525 122
SUMMA TILLGÅNGAR		203 799 035	203 740 189

D.c
 Per
 R S
 NH
 JS V
 309

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 016 184	149 016 184
Underhållsfond		8 154 345	6 357 815
Summa bundet eget kapital		157 170 529	155 373 999
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 798 230	-6 283 136
Årets resultat		1 339 817	1 281 436
Summa fritt eget kapital		-5 458 413	-5 001 700
Summa eget kapital		151 712 116	150 372 299
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	22 800 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		22 800 000	32 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	28 200 000	20 300 000
Leverantörsskulder		249 339	207 399
Skatteskulder		8 210	5 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	829 370	855 064
Summa kortfristiga skulder		29 286 919	21 367 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 799 035	203 740 189

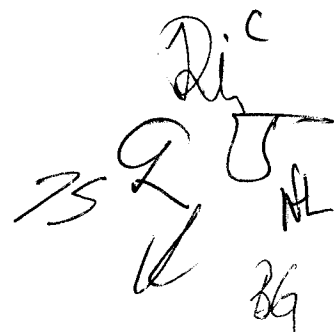
c
Ru
J
L
V
H
B

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 780 944	1 751 354
Avskrivningar	1 340 463	1 340 464
	3 121 407	3 091 818
Erhållen ränta	9 336	9 499
Erlagd ränta	-450 462	-479 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 680 281	2 621 900
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-95 172	-70 602
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	19 029	129 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 604 138	2 680 475
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	14 800 000	
Amortering av låneskulder	-16 100 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	1 304 138	1 180 475
Likvida medel vid årets början	3 331 203	2 150 729
Likvida medel vid årets slut	4 635 341	3 331 204

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



 D. C.
 ZS
 R
 U
 AL
 BG

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	50-120 år
Markanläggningar	20-40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 060 472	5 060 609
Hyror bostäder	719 949	730 084
Hyror p-platser/garage	175 578	161 616
Summa	5 955 999	5 952 309

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	223 899	224 796
Överlåtelseavgifter	10 567	6 953
Andrahandsuthyrningsavgifter	13 332	4 223
Övriga intäkter	15 554	10 422
Summa	263 352	246 394

c
Fu
M
25
V
BQ

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	9 518	5 523
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 619	14 030
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 136	5 435
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 852	17 838
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 609
VA & sanitet, installationer	15 119	3 741
Värme, installationer	80 768	3 750
El, installationer	-	30 804
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 375	2 388
Hiss	10 226	20 733
Huskropp	14 957	66 959
Markytor	1 100	12 470
P-platser/garage	-	45 669
Vattenskador	6 238	613
Summa	181 907	236 560

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	72 845
Övrigt, gemensamma utrymmen	147 710	24 750
Summa	147 710	97 595

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	154 785	149 325
Teknisk förvaltning	350 940	342 612
Sotning	-	26 998
Besiktningkostnader	52 465	26 666
Bevakningskostnader	3 905	10 403
Snöröjning	-	5 130
Serviceavtal	48 526	49 395
Förbrukningsmaterial	43 283	21 485
Övriga utgifter för köpta tjänster	22 495	5 514
El	126 320	162 163
Uppvärmning	774 590	803 875
Vatten och avlopp	263 649	235 395
Avfallshantering	146 126	145 192
Försäkringar	60 570	58 244
Systematiskt brandskyddsarbete	44 212	9 136
Hyressättningsavgift	908	908
Kabel-TV	54 929	64 489
Bredband	144 900	144 900
Summa	2 292 602	2 261 828

C Ju
L
JK
34

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 728
Resekostnader	-	238
Kontorsmateriel och trycksaker	94	287
Tele och post	5 720	6 422
Förvaltningskostnader	164 977	169 654
Revision	17 750	17 200
Jurist- och advokatkostnader	13 164	23 890
Bankkostnader	7 617	350
IT-tjänster	6 105	6 254
Övriga externa tjänster	-649	3 999
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 660	7 510
Övriga externa kostnader	3 801	8 702
Summa	226 238	246 234

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	205 148	193 200
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Valberedning	6 681	6 440
Utbildning	10 121	-
Summa	224 950	202 640
Sociala avgifter	24 536	62 028
Summa	249 486	264 668

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 207 664	1 207 664
Markanläggningar	132 800	132 800
Summa	1 340 464	1 340 464

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "L. J.", "S. K.", and "B. G.".

Not 10 Byggnader och mark

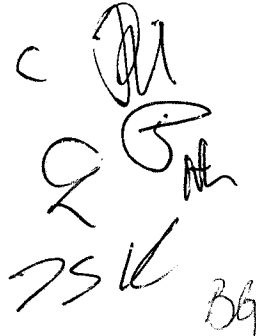
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	140 570 028	140 570 028
-Mark	67 813 345	67 813 345
-Markanläggningar	3 274 000	3 274 000
Utgående anskaffningsvärden	211 657 373	211 657 373
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 512 706	-9 305 042
-Markanläggningar	-929 600	-796 800
	-11 442 306	-10 101 842
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 207 664	-1 207 664
-Årets avskrivning på markanläggning	-132 800	-132 800
	-1 340 464	-1 340 464
Utgående avskrivningar	-12 782 770	-11 442 306
 Redovisat värde	198 874 603	200 215 067
 <i>Varav</i>		
Byggnader	128 849 658	130 057 322
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	2 211 600	2 344 400
 Taxeringsvärden		
Bostäder		175 000 000
Lokaler		474 000
Totalt taxeringsvärde		175 474 000
<i>Varav byggnader</i>		94 474 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	134 454	115 832
Summa	134 454	115 832

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 801 223	2 499 580
Placeringskonto SBAB	834 119	831 624
Summa	4 635 341	3 331 204

c

 JSK
 BG

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	28 200 000	20 300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	22 800 000	32 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	51 000 000	52 300 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	51 000 000	52 300 000
Summa	51 000 000	52 300 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,85 %	2021-04-15	17 000 000	-	-	17 000 000
SEB	0.69 %	2022-01-28	-	14 800 000	-	14 800 000
Nordea	0,44 %	2021-01-04*	5 500 000	-	1 300 000	4 200 000
Nordea	0,95 %	2021-11-17	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek		Löst	14 800 000	-	14 800 000	-
Stadshypotek	1,36 %	2022-03-30	8 000 000	-	-	8 000 000
Summa			52 300 000	14 800 000	16 100 000	51 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet amorterades med två miljoner samt kapitalbands ett år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 0,46 %.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	246 319	259 124
Upplupna räntekostnader	55 266	82 380
Förutbetalda intäkter	339 527	331 826
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 250
Upplupna driftskostnader	170 758	164 484
Summa	829 370	855 064

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
I eget förvar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	90 000 000	90 000 000

C Jh
G
752
B9

Underskrifter

Malmö, 2021-04-16



Jan Swedborg
Styrelseordförande



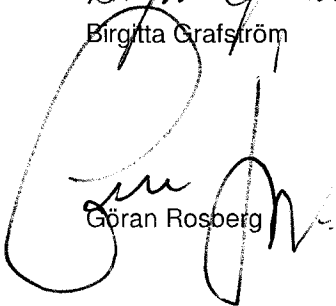
Kristina Agren



Birgitta Grafström



Erik Persson



Göran Rosberg

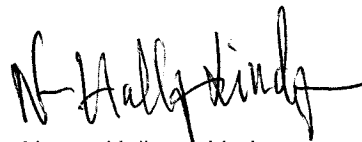


Kjell-Åke Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Nanna Hallgren Lindgren
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

-Till föreningsstämman i Brf Öresundsbyggarna, org.nr 716407-4366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öresundsbyggarna, 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lag om ekonomisk förening och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Öresundsdammarna, för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

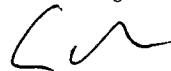
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 den 16/4 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Nanna Hallgren Lindgren
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

