



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Österhem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Jesper Dennis Nilsson	Ordförande
Ivan Ivica Jovanovic	Kassör
Eva Sigrid Josephine Akenine	Ledamot
Joakim Jakobsson Bredow	Ledamot

Clara Bim Miranda Cederholm	Suppleant
Misikir Markos Tsegaye Elwert	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Erik Frick
Hillevi Tellin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heimdal 1	2008	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

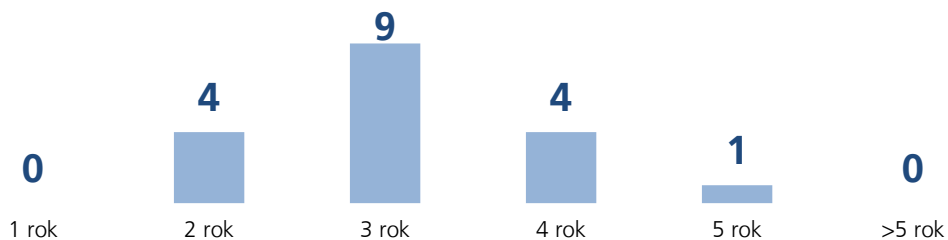
Fastigheten bebyggdes 1920 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 723 m², varav 1 638 m² utgör lägenhetsyta och 85 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning av lokal	41 m ²	vakant

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av nytt portlås	2017
Renovering av den nedre delen av fasaden, färg och spricklagning.	2017
Byte av port	2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
dränering inne på gården	2020	
Underhåll av av hiss	2020	
Renovering av lokal	2021	
Renovering av tvättstugan	2021	Framflyttat för att göras i samband med renovering av lokal

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

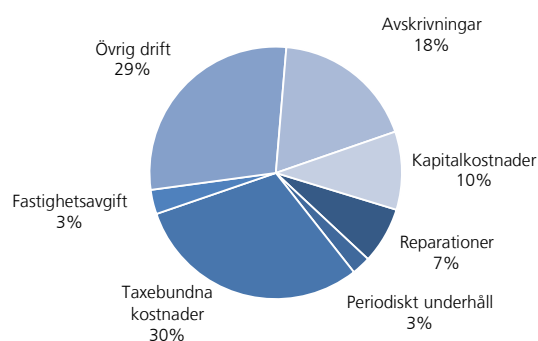
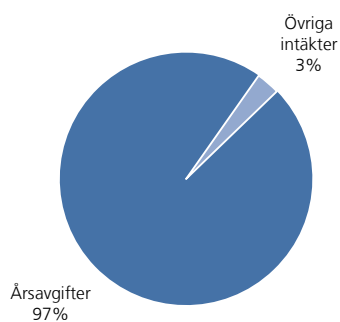
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 077 664	1 058 683
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	902 714	945 702
Finansiella intäkter	113	182
Minskning kortfristiga fordringar	15 429	0
Medlemsinsatser	0	1 920 000
Ökning av kortfristiga skulder	16 713	34 133
	934 969	2 900 017
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	752 565	681 631
Finansiella kostnader	104 407	113 086
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 719
Minskning av långfristiga skulder	77 600	77 600
	934 572	881 036
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 078 061	3 077 664
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	397	2 018 981

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entreprenör för renovering av hiss är upphandlad. Start augusti 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	551	535	535
Hyror/m ² hyresrättsyta	29	276	1 740	1 740
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 042	4 114	4 162	4 210
Elkostnad/m ² totalyta	25	28	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	113	119	120	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	22	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	66	76	87
Soliditet (%)	68	68	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-146	-41	-310	102
Nettoomsättning (tkr)	902	946	1 038	1 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 638 m² bostäder och 85 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 015 453	0	0	14 015 453
Uppskrivningsfond	16 481 466	0	0	16 481 466
Upplåtelseavgifter	1 704 352	0	0	1 704 352
Fond för yttre underhåll	456 913	100 000	0	356 913
S:a bundet eget kapital	32 658 184	100 000	0	32 558 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 793 732	-100 000	-41 169	-17 652 563
Årets resultat	-146 481	-146 481	41 169	-41 169
S:a ansamlad förlust	-17 940 213	-246 481	0	-17 693 732
S:a eget kapital	14 717 972	-146 481	0	14 864 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-146 481
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 693 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	-17 940 213

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	25 613
att i ny räkning överförs	-17 914 600

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	902 357	945 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	357	0
Summa rörelseintäkter		902 714	945 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-604 662	-540 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 764	-141 212
Personalkostnader	Not 6	-59 139	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-192 336	-192 336
Summa rörelsekostnader		-944 901	-873 967
RÖRELSERESULTAT		-42 187	71 735
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 407	-113 086
Summa finansiella poster		-104 294	-112 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-146 481	-41 169
ÅRETS RESULTAT		-146 481	-41 169

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 347 419	18 539 755
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 347 419	18 539 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 347 419	18 539 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52 381	96 378
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 043 665	3 013 450
Summa kortfristiga fordringar		3 096 046	3 109 828
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		65 795	67 045
Summa kassa och bank		65 795	67 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 161 841	3 176 873
SUMMA TILLGÅNGAR		21 509 261	21 716 628

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 719 805	15 719 805
Uppskrivningsfond		16 481 466	16 481 466
Fond för yttre underhåll	Not 11	456 913	356 913
Summa bundet eget kapital		32 658 184	32 558 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 793 732	-17 652 563
Årets resultat		-146 481	-41 169
Summa fritt eget kapital		-17 940 213	-17 693 732
SUMMA EGET KAPITAL		14 717 972	14 864 452
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 268 000	6 620 600
Summa långfristiga skulder		3 268 000	6 620 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 352 600	77 600
Leverantörsskulder		45 418	53 013
Skatteskulder		4 729	2 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	120 542	98 161
Summa kortfristiga skulder		248 289	231 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 509 261	21 716 628

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Takreovering	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	872 898	897 273
Hyror bostäder	0	7 957
Hyror lokaler	2 450	14 088
Bredbandsintäkter	27 000	26 375
Öresutjämning	9	9
	902 357	945 702

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	357	0
	357	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	23 196	22 820
	Städning enligt beställning	0	6 433
	Hissbesiktning	2 296	1 771
	Gemensamma utrymmen	945	1 207
	Gård	7 936	110
	Serviceavtal	43 851	42 363
	Förbrukningsmateriel	1 498	1 501
	Fordon	0	677
		79 722	76 882
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 728	1 100
	Lås	2 311	0
	VVS	7 286	8 070
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 086	0
	Hiss	34 272	0
	Vattenskada	17 335	0
		75 018	9 170
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	25 613	0
		25 613	0
	Taxebundna kostnader		
	El	43 883	48 259
	Värme	195 397	203 285
	Vatten	42 809	45 216
	Sophämtning/renhållning	37 111	36 376
		319 200	333 136
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 660	22 535
	Självrisk	0	22 400
	Kabel-TV	0	4 642
	Bredband	48 043	42 808
		71 703	92 385
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 406	28 846
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	604 662	540 419
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	3 576	3 043
	Revisionsarvode extern revisor	30 188	8 750
	Föreningskostnader	406	0
	Styrelseomkostnader	1 504	1 591
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 051
	Förvaltningsarvode	40 968	39 726
	Administration	7 832	77 466
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		88 764	141 212

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	0
	Sociala kostnader	14 139	0
		59 139	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	7 095	7 095
	Förbättringar	54 538	54 538
	Uppskrivning byggnad	130 703	130 703
		192 336	192 336
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 598 625	2 598 625
	Utgående anskaffningsvärde	2 598 625	2 598 625
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	17 701 360	17 701 360
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-130 703	-130 703
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 350 597	-1 219 894
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	16 220 060	16 350 763
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-409 633	-347 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-61 633	-61 633
	Utgående avskrivning enligt plan	-471 266	-409 633
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 347 419	18 539 755
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 882 441	4 882 441
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 998 000	13 635 000
	Taxeringsvärde mark	10 264 000	8 043 000
		25 262 000	21 678 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	21 200 000
	Lokaler	862 000	478 000
		25 262 000	21 678 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	72 850	72 850	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	72 850	72 850	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-72 850	-72 850	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 850	-72 850	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	29 885	2 831	
	Skattefordran	1 514	0	
	Klientmedel hos SBC	3 012 266	3 010 619	
		3 043 665	3 013 450	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	356 913	595 278	
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-338 365	
	Vid årets slut	456 913	356 913	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,500 %	1 655 000	1 680 000
	Handelsbanken	1,580 %	1 660 000	1 680 000
	Handelsbanken	1,550 %	1 660 000	1 675 000
	Handelsbanken	1,600 %	1 645 600	1 663 200
	Summa skulder till kreditinstitut		6 620 600	6 698 200
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 352 600	-77 600
			3 268 000	6 620 600
				Villkors- ändringsdag

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 232 600 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000

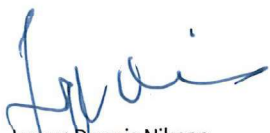
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	25 000	15 000
	Sociala avgifter	7 855	4 713
	Ränta	287	290
	Avgifter och hyror	87 400	78 158
		120 542	98 161

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Entreprenör för renovering av hiss är upphandlad. Start augusti 2020.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 20 / 10 2020



Jesper Dennis Nilsson
Ordförande



Ivan Ivica Jovanovic
Kassör



Eva Sigrid Josephine Akenine
Ledamot



Joakim Jakobsson Bredow
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 11 2020
KPMG AB



Andrea Åkesson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österhem, org. nr 769616-8736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Österhem för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 Österhem för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9§ lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 5 november 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	923 000	872 898	923 000
Hyror lokaler	1 000	2 450	4 000
Bredbandsintäkter	27 000	27 000	27 000
Öresutjämning	0	9	0
Övriga intäkter	0	357	0
	951 000	902 714	954 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-24 000	-23 196	-26 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	-2 296	-2 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-945	-2 000
Gård	-2 000	-7 936	-1 000
Serviceavtal	-45 000	-43 851	-43 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 498	-3 000
Fordon	0	0	-1 000
	-83 000	-79 722	-78 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-66 000	0	-77 000
Tvättstuga	0	-4 728	0
Lås	0	-2 311	0
VVS	0	-7 286	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 086	0
Hiss	0	-34 272	0
Vattenskada	0	-17 335	0
	-66 000	-75 018	-77 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-25 613	0
	0	-25 613	0
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-43 883	-37 000
Värme	-212 000	-195 397	-210 000
Vatten	-46 000	-42 809	-38 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-37 111	-36 000
	-347 000	-319 200	-321 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 660	-24 000
Kabel-TV	-5 000	0	-20 000
Bredband	-45 000	-48 043	-31 000
	-74 000	-71 703	-75 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-29 582	-33 406	-29 000
	-29 582	-33 406	-29 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 576	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-30 188	0
Föreningskostnader	0	-406	0
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 504	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-40 968	-41 000
Administration	-31 000	-7 832	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 290	-5 000
	-96 000	-88 764	-56 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-15 000	-45 000	-15 000
Arbetsgivaravgifter	-6 000	-14 139	-5 000
	-21 000	-59 139	-20 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-8 000	-7 095	-8 000
Förbättringar	-55 000	-54 538	-55 000
Uppskrivning byggnad	-131 000	-130 703	-131 000
	-194 000	-192 336	-194 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-910 582	-944 901	-850 000
RÖRELSERESULTAT	40 418	-42 187	104 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	113	0
Låneräntor	-145 000	-103 872	-145 000
Räntekostnader skattekonto	0	-6	0
Övriga räntekostnader	0	-529	0
	-145 000	-104 294	-145 000
RESULTAT	-104 582	-146 481	-41 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE