

# Bostadsrättsföreningen Öresundsammarna

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Öresundsammarna**  
716407-4366  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öresundsdammarna, 716407-4366, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

## 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
Gunilla Wrenert	Ledamot	2020
Birgitta Grafström	Ledamot	2021
Erik Persson	Ledamot	2020
Göran Rosberg	Ledamot	2021
Kjell-Åke Carlsson	Ledamot	2021

#### Ordinarie revisorer

Thomas Mehralizade	Föreningsvald revisor	2020
Erik Mauritzson, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

#### Revisorssuppleanter

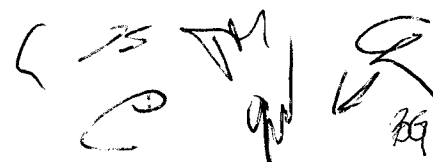
Nanna Hallgren Lindgren	Revisorssuppleant	2020
-------------------------	-------------------	------

#### Valberedning

Jari Ström	Sammanställande	2020
Kristina Ågren		2020
Björn Lagerbäck		2020

### Firmateckning

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



### 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 Karlson Sverige	Serviceavtal ventilation
MSW Servicebolag i Löddeköpinge	Serviceavtal portar

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 236 560 kr och planerat underhåll för 97 595 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har ny mangel och tvättmaskin i B-trappan installerats. Mangeln i C-trappan är renoverad.

Brandlarm är installerat på båda terrasserna. Renovering av skador på fasad och vissa balkonger. El är utdragen till bersån vid B-trappan och cykelinhägnaden.

Det har skett nyplanteringar i trädgården och ny sandlåda.

#### 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 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 240 kr per kvm.

<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 13 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 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**

#### Överlåtelser

Under 2019 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Under 2019 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 0 st)

#### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 134 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 132 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 2020.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like 'L', 'TS', 'TM', 'QW', 'KQ', and a date '2019'.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	6 218	6 146	6 056	6 102
Resultat efter finansiella poster	1 281	1 099	-715	-180
Förändring av underhållsfond	1 847	1 861	-46	1 084
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	775	572	665	70
Soliditet %	74	73	70	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	672	672	672	672
Bostadshyra kr / kvm	1 310	1 288	1 231	1 207
Driftskostnad, kr / kvm	279	290	273	280
Ränta, kr / kvm	59	76	109	163
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	240	240	199	199
Lån, kr / kvm	6 456	6 641	7 382	7 876
Snittränta (%)	0,92	1,15	1,48	2,06

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
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>149 016 184</b>	<b>4 511 170</b>	<b>-5 535 137</b>	<b>1 098 646</b>
Disposition enligt föreningsstämma			1 098 646	-1 098 646
Avsättning till underhållsfond		1 944 240	-1 944 240	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 595	97 595	
Årets resultat				1 281 436
<b>Vid årets slut</b>	<b>149 016 184</b>	<b>6 357 815</b>	<b>-6 283 136</b>	<b>1 281 436</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 436 491
Årets resultat före fondförändring	1 281 436
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 944 240
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 595
Summa över/underskott	-5 001 700

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-5 001 700**

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

*Handwritten notes and signatures:*  
S → 9000 kr  
TAN  
2019

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 952 309	5 938 646
Övriga rörelseintäkter	3	246 394	207 612
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 198 703</b>	<b>6 146 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 595 983	-2 643 168
Övriga externa kostnader	7	-246 234	-221 158
Personalkostnader	8	-264 668	-243 636
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 340 464	-1 334 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 447 349</b>	<b>-4 442 148</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 751 354</b>	<b>1 704 110</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 499	10 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 417	-616 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-469 918</b>	<b>-605 464</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 281 436</b>	<b>1 098 646</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 281 436</b>	<b>1 098 646</b>

C 2 TH  
F 911 12 29



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	200 215 067	201 555 531
Summa materiella anläggningstillgångar		200 215 067	201 555 531
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		200 215 067	201 555 531
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		76 553	12 031
Övriga fordringar		1 533	1 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	115 832	109 744
Summa kortfristiga fordringar		193 918	123 316
<b>Kassa och bank</b>	12	3 331 204	2 150 729
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 525 122	2 274 045
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		203 740 189	203 829 576

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 016 184	149 016 184
Underhållsfond		6 357 815	4 511 170
Summa bundet eget kapital		155 373 999	153 527 354
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 283 136	-5 535 137
Årets resultat		1 281 436	1 098 646
Summa fritt eget kapital		-5 001 700	-4 436 491
<b>Summa eget kapital</b>		<b>150 372 299</b>	<b>149 090 863</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	32 000 000	53 800 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	53 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	20 300 000	-
Leverantörsskulder		207 399	186 398
Skatteskulder		5 427	12 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	855 064	739 885
Summa kortfristiga skulder		21 367 890	938 713
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>203 740 189</b>	<b>203 829 576</b>

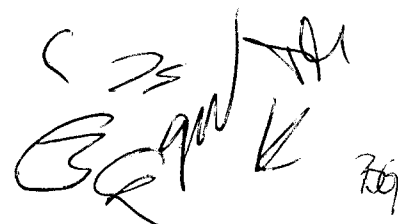
Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the letters 'S', 'R', 'K', 'T', 'H', 'Z', and 'Z'.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 751 354	1 704 110
Avskrivningar	1 340 465	1 334 186
	<b>3 091 819</b>	<b>3 038 296</b>
Erhållen ränta	9 499	10 713
Erlagd ränta	-479 418	-616 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 621 900</b>	<b>2 432 832</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-70 602	909 673
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	129 177	-1 424 294
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 680 475</b>	<b>1 918 211</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 046 355
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	15 526
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>3 061 881</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	17 000 000
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-23 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 500 000</b>	<b>-6 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 180 475</b>	<b>-1 019 908</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 150 729</b>	<b>3 170 637</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 331 204</b>	<b>2 150 729</b>

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

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



## 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 060 609	5 042 097
Hyror bostäder	730 084	736 036
Hyror p-platser/garage	161 616	160 513
<b>Summa</b>	<b>5 952 309</b>	<b>5 938 646</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	224 796	188 148
Överlåtelseavgifter	6 953	3 396
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 223	4 548
Övriga intäkter	10 422	11 520
<b>Summa</b>	<b>246 394</b>	<b>207 612</b>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	5 523	3 686
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 030	4 419
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 435	18 399
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 838	21 974
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 609	806
VA & sanitet, installationer	3 741	22 086
Värme, installationer	3 750	25 696
Ventilation, installationer	-	16 868
El, installationer	30 804	32 164
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 388	1 869
Hiss	20 733	27 769
Huskropp	66 959	4 468
Markytor	12 470	2 284
P-platser/garage	45 669	19 530
Vattenskador	613	3 406
<b>Summa</b>	<b>236 560</b>	<b>205 423</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	72 845	60 647
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 719
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 750	7 225
Hiss	-	14 063
<b>Summa</b>	<b>97 595</b>	<b>84 654</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	149 325	145 365
Teknisk förvaltning	342 612	412 069
Sotning	26 998	-
Besiktningkostnader	26 666	11 841
Bevakningskostnader	10 403	10 011
Snöröjning	5 130	15 064
Serviceavtal	49 395	48 250
Förbrukningsmaterial	21 485	13 935
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 514	64 159
El	162 163	165 358
Uppvärmning	803 875	867 187
Vatten och avlopp	235 395	209 109
Avfallshantering	145 192	146 747
Försäkringar	58 244	52 948
Systematiskt brandskyddsarbete	9 136	4 304
Hyressättningsavgift	908	1 196
Kabel-TV	64 489	67 906
Bredband	144 900	117 634
<b>Summa</b>	<b>2 261 828</b>	<b>2 353 082</b>

*[Handwritten signature]*

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 728	1 493
Resekostnader	238	-
Kontorsmateriel och trycksaker	287	2 037
Tele och post	6 422	5 720
Förvaltningskostnader	169 654	152 235
Revision	17 200	17 625
Jurist- och advokatkostnader	23 890	-
Bankkostnader	350	1 859
IT-tjänster	6 254	-
Övriga externa tjänster	3 999	29 537
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 510	7 360
Övriga externa kostnader	8 702	3 292
<b>Summa</b>	<b>246 234</b>	<b>221 158</b>

### Not 8 Personalkostnader

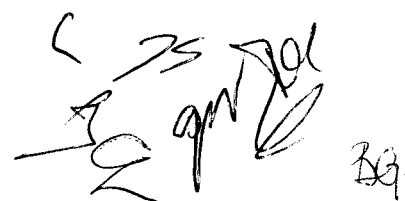
Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	193 200	187 500
Föreningsvald revisor	3 000	3 500
Valberedning	6 440	6 150
<b>Summa</b>	<b>202 640</b>	<b>197 150</b>
Sociala avgifter	62 028	46 486
<b>Summa</b>	<b>264 668</b>	<b>243 636</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 207 664	1 201 386
Markanläggningar	132 800	132 800
<b>Summa</b>	<b>1 340 464</b>	<b>1 334 186</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	140 570 028	140 256 149
-Mark	67 813 345	67 813 345
-Markanläggningar	3 274 000	3 274 000
-Pågående nyanläggningar	-	329 405
	<u>211 657 373</u>	<u>211 672 899</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	313 879
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-329 405
	-	<u>-15 526</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>211 657 373</b>	<b>211 657 373</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 305 042	-8 103 656
-Markanläggningar	-796 800	-664 000
	<u>-10 101 842</u>	<u>-8 767 656</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 207 664	-1 201 386
-Årets avskrivning på markanläggning	-132 800	-132 800
	<u>-1 340 464</u>	<u>-1 334 186</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 442 306</b>	<b>-10 101 842</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>200 215 067</b>	<b>201 555 531</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	130 057 322	131 264 986
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	2 344 400	2 477 200
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	175 000 000	137 000 000
Lokaler	474 000	498 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>175 474 000</b>	<b>137 498 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>94 474 000</i>	<i>75 498 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	115 832	109 744
<b>Summa</b>	<b>115 832</b>	<b>109 744</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'L. S. M.' and 'R. G. L.' with a date '2019'.

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 499 580	1 321 951
Placeringskonto SBAB	831 624	828 777
<b>Summa</b>	<b>3 331 204</b>	<b>2 150 729</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 300 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	32 000 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	53 800 000
<b>Summa</b>	<b>52 300 000</b>	<b>53 800 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	52 300 000	53 800 000
<b>Summa</b>	<b>52 300 000</b>	<b>53 800 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,85 %	2021-04-15	17 000 000	-	-	17 000 000
Nordea	0,86 %	2020-01-03*	5 500 000	-	-	5 500 000
Nordea	0,95 %	2021-11-17	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek	0,70 %	2020-01-20**	16 300 000	-	1 500 000	14 800 000
Stadshypotek	1,36 %	2022-03-30	8 000 000	-	-	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>53 800 000</b>	<b>-</b>	<b>1 500 000</b>	<b>52 300 000</b>

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

\*Lånet amorterades med en miljon samt kapitalbands hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 0,68 %.

\*\*Lånet bands hos SEB fram till 2022-01-28 till en ränta på 0,69 %.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	259 124	235 672
Upplupna räntekostnader	82 380	71 008
Förutbetalda intäkter	331 826	268 542
Upplupna revisionsarvoden	17 250	17 300
Upplupna driftskostnader	164 484	147 363
<b>Summa</b>	<b>855 064</b>	<b>739 885</b>

### 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.

Handwritten signature and initials, possibly 'L. Z. ...' and '309'.



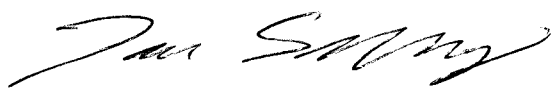
## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
I eget förvar	15 000 000	15 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2020-05-05



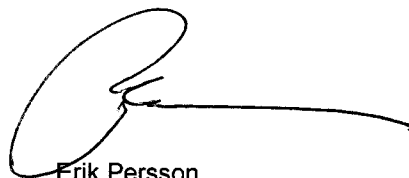
Jan Swedborg  
Styrelseordförande



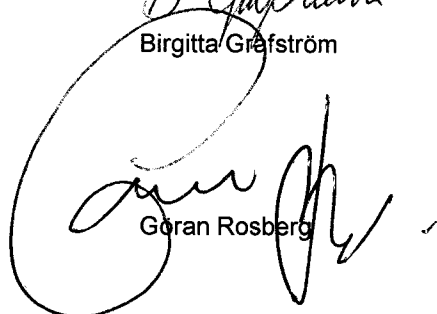
Gunilla Wrenert



Birgitta Gräfström



Erik Persson



Göran Rosberg



Kjell-Åke Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Thomas Mehralizade  
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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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, 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 revisionssed 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 Öresundsammarna, för år 2019 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

##### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 25 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Thomas Mehralizade  
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 ianspråkta 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

