

Brf Öresundsammarna

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Öresundsammarna
716407-4366
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021.

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	2023
Kristina Ågren	Ledamot	2023
Birgitta Grafström	Ledamot	2022
Erik Persson	Ledamot	2022
Göran Rosberg	Ledamot	2022
Kjell-Åke Carlsson	Ledamot	2022 (avgick 2022-02-09)
Ole Mogren Christiansen	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer

Nanna Hallgren Lindgren	Föreningsvald revisor	2022
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

Björn Lagerbäck	Samman kallande	
Björn Rombach		
Ann-Christin Jonsson		

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 och Ola Hanssonsgatan 11.

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 18 garageplatser, 2 MC-platser samt 25 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
18	23	32	30	1	1

Total tomtarea:	4 576 kvm
Total bostadsarea:	8 101 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 607 kvm
- varav hyresrättsarea:	494 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
Tele 2	Kabel-TV
Ownit Broadband	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe Protection i Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Örestads Industriebvakning	Bevakning
Vasab	Serviceavtal värme
Gunnar Karlsen Sverige	Serviceavtal ventilation
MSW	Serviceavtal hissar och portar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 211 916 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

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 2021 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 30 juni 2021. Styrelsen har under året hållit 14 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 2021 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).

Under 2021 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 0 upplåtelse)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 131 medlemmar.

17 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 129 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 2022.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	6 195	6 219	6 218	6 146
Resultat efter finansiella poster	1 232	1 340	1 281	1 099
Förändring av underhållsfond	1 944	1 797	1 847	1 861
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	628	883	775	572
Soliditet (%)	77	74	74	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	672	672	672	672
Bostadshyra kr / kvm	1 344	1 324	1 310	1 288
Driftskostnad, kr / kvm	308	283	279	290
Ränta, kr / kvm	50	56	59	76
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	240	240	240	240
Lån, kr / kvm	5 666	6 296	6 456	6 641
Snittränta (%)	0,88	0,88	0,92	1,15

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 balansomsättning.

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	8 154 345	-6 798 230	1 339 817
Disposition enligt föreningsstämma			1 339 817	-1 339 817
Avsättning till underhållsfond		1 944 240	-1 944 240	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	3 213 048			
Årets resultat				1 231 843
Vid årets slut	152 229 232	10 098 585	-7 402 653	1 231 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 458 413
Årets resultat före fondförändring	1 231 843
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 944 240
Summa över/underskott	-6 170 810

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 170 810**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 927 573	5 955 999
Övriga rörelseintäkter	3	267 537	263 352
Summa rörelseintäkter		6 195 110	6 219 351
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 707 533	-2 622 219
Övriga externa kostnader	7	-246 760	-226 238
Personalkostnader	8	-279 819	-249 486
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 340 464	-1 340 464
Summa rörelsekostnader		-4 574 576	-4 438 407
Rörelseresultat		1 620 534	1 780 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 535	9 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 226	-450 463
Summa finansiella poster		-388 691	-441 127
Resultat efter finansiella poster		1 231 843	1 339 817
Årets resultat		1 231 843	1 339 817

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	197 534 138	198 874 603
Summa materiella anläggningstillgångar		197 534 138	198 874 603
Summa anläggningstillgångar		197 534 138	198 874 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		133 197	145 418
Övriga fordringar		13 824	9 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	142 672	134 454
Summa kortfristiga fordringar		289 693	289 091
Kassa och bank	12	5 604 817	4 635 341
Summa omsättningstillgångar		5 894 510	4 924 432
SUMMA TILLGÅNGAR		203 428 648	203 799 035

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 229 232	149 016 184
Underhållsfond		10 098 585	8 154 345
Summa bundet eget kapital		162 327 817	157 170 529
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 402 653	-6 798 230
Årets resultat		1 231 843	1 339 817
Summa fritt eget kapital		-6 170 810	-5 458 413
Summa eget kapital		156 157 007	151 712 116
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	17 000 000	22 800 000
Summa långfristiga skulder		17 000 000	22 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	28 900 000	28 200 000
Leverantörsskulder		303 024	249 339
Skatteskulder		11 360	8 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 057 257	829 370
Summa kortfristiga skulder		30 271 641	29 286 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 428 648	203 799 035

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 620 534	1 780 944
Avskrivningar	1 340 464	1 340 463
	2 960 998	3 121 407
Erhållen ränta	15 535	9 336
Erlagd ränta	-404 226	-450 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 572 307	2 680 281
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-602	-95 172
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	284 722	19 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 856 427	2 604 138
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 213 048	
Upptagna lån	21 000 000	14 800 000
Amortering av låneskulder	-26 100 000	-16 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 886 952	-1 300 000
Årets kassaflöde	969 475	1 304 138
Likvida medel vid årets början	4 635 342	3 331 203
Likvida medel vid årets slut	5 604 817	4 635 341

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	5 089 052	5 060 472
Hyror bostäder	658 518	719 949
Hyror p-platser/garage	180 003	175 578
Summa	5 927 573	5 955 999

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	222 432	223 899
Överlåtelseavgifter	16 611	10 567
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 764	13 332
Övriga intäkter	23 730	15 554
Summa	267 537	263 352

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	6 605	9 518
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 770	9 619
Armaturer, gemensamma utrymmen	494	4 136
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 709	26 852
VA & sanitet, installationer	33 678	15 119
Värme, installationer	70 027	80 768
El, installationer	7 774	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	24 598	3 375
Hiss	11 806	10 226
Huskropp	6 477	14 957
Markytor	1 393	1 100
P-platser/garage	1 225	-
Vattenskador	13 362	6 238
Summa	211 916	181 907

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	147 710
Summa	-	147 710

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	157 935	154 785
Teknisk förvaltning	348 417	350 940
Besiktningsskostnader	121 269	52 465
Bevakningskostnader	2 198	3 905
Snöröjning	21 555	-
Serviceavtal	14 859	48 526
Förbrukningsmaterial	17 764	43 283
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 006	22 495
El	186 578	126 320
Uppvärmning	913 763	774 590
Vatten och avlopp	240 119	263 649
Avfallshantering	167 004	146 126
Försäkringar	70 658	60 570
Systematiskt brandskyddsarbete	9 858	44 212
Hyressättningsavgift	-	908
Kabel-TV	55 734	54 929
Bredband	144 900	144 900
Summa	2 495 617	2 292 602

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	2 509	94
Tele och post	6 127	5 720
Förvaltningskostnader	177 480	164 977
Revision	17 250	17 750
Jurist- och advokatkostnader	-	13 164
Bankkostnader	3 435	7 617
IT-tjänster	6 405	6 105
Övriga externa tjänster	19 646	-649
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 810	7 660
Övriga externa kostnader	6 098	3 801
Summa	246 760	226 238

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	204 600	205 148
Föreningsvald revisor	1 500	3 000
Valberedning	6 820	6 681
Utbildning	-	10 121
Summa	212 920	224 950
Sociala avgifter	66 899	24 536
Summa	279 819	249 486

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 207 664	1 207 664
Markanläggningar	132 800	132 800
Summa	1 340 464	1 340 464

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-11 720 370	-10 512 706
-Markanläggningar	-1 062 400	-929 600
	-12 782 770	-11 442 306
<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	-14 123 234	-12 782 770
 Redovisat värde	197 534 138	198 874 603
 <i>Varav</i>		
Byggnader	127 641 993	128 849 658
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	2 078 800	2 211 600
 Taxeringsvärden		
Bostäder	175 000 000	175 000 000
Lokaler	474 000	474 000
Totalt taxeringsvärde	175 474 000	175 474 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>94 474 000</i>	<i>94 474 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	142 672	134 454
Summa	142 672	134 454

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 662 442	3 801 223
Placeringskonto SBAB	37 321	834 119
Placeringskonto Marginalen Bank	905 054	-
Summa	5 604 817	4 635 341

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	28 900 000	28 200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 000 000	22 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	45 900 000	51 000 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	45 900 000	51 000 000
Summa	45 900 000	51 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,85 %	Löst	17 000 000	-	-17 000 000	-
Swedbank	0,39 %	2023-04-25	-	17 000 000	-	17 000 000
SEB	0,69 %	2022-01-28*	14 800 000	-	-	14 800 000
Nordea	0,44 %	2022-01-04**	4 200 000	-	-2 100 000	2 100 000
Nordea	0,95 %	Löst	7 000 000	-	-7 000 000	-
SEB	0,20 %	2022-11-28***	-	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	1,36 %	2022-03-30	8 000 000	-	-	8 000 000
Summa			51 000 000	21 000 000	-26 100 000	45 900 000

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

* Lånet har bundits tom 2023-01-28, men en ränta på 0,41 %, en extra amortering på 800 000 gjordes i samband med omläggning

** Lånet löstes i sin helhet 2022-01-04

*** Lånet är kapitalbundet tom 2022-11-28, med räntjustering var tredje månad

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	279 819	246 319
Upplupna räntekostnader	67 228	55 266
Förutbetalda intäkter	496 695	339 527
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna driftskostnader	196 015	170 758
Summa	1 057 257	829 370

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	72 900 000	75 000 000
I eget förvar	17 100 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	90 000 000	90 000 000

Underskrifter

Malmö, 2022- -

Jan Swedborg
Styrelseordförande

Kristina Ågren

Birgitta Grafström

Erik Persson

Göran Rosberg

Ole Mogren Christiansen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Nanna Hallgren Lindgren
Föreningsrevisor

Öresundsammarna 2021








Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 16 2022 03:04PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 627E40DECFE7F
MAJ 16 2022 03:04PM

Registrerade händelser

Maj 13 2022 01:32PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2022 02:17PM	Jan Swedborg granskade dokumentet:
Maj 13 2022 02:26PM	 JAN SWEDBORG signerade dokumentet
Maj 16 2022 09:41AM	Göran Rosberg granskade dokumentet:
Maj 16 2022 09:45AM	 Bengt Göran Rosberg signerade dokumentet
Maj 16 2022 10:24AM	Birgitta Grafström granskade dokumentet:
Maj 16 2022 10:25AM	 Mona Birgitta Lisa Grafström signerade dokumentet
Maj 16 2022 09:53AM	Erik Persson granskade dokumentet:
Maj 16 2022 09:56AM	 ERIK PERSSON signerade dokumentet
Maj 16 2022 11:15AM	Kristina Ågren granskade dokumentet:
Maj 16 2022 11:16AM	 KRISTINA ÅGREN signerade dokumentet
Maj 13 2022 04:36PM	Ole Mogren granskade dokumentet:
Maj 13 2022 04:37PM	 OLE CHRISTIANSEN signerade dokumentet
Maj 16 2022 02:44PM	Nanna Hallgren Lindgren granskade dokumentet:
Maj 16 2022 02:52PM	 NANNA HALLGREN LINDGREN signerade dokumentet
Maj 16 2022 03:02PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 16 2022 03:04PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 16 2022 03:04PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627e40decfe7f har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öresundsdamarna, för år 2021.

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 2021 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 revisorssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 bryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 enligt det datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Nanna Hallgren Lindgren
Föreningsrevisor

RB med internrevisor Öresundsdammarna

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 16 2022 03:05PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 627E404F8D3E7
MAJ 16 2022 03:05PM

Registrerade händelser

Maj 13 2022 01:27PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2022 04:01PM	Nanna Hallgren Lindgren granskade dokumentet:
Maj 13 2022 04:02PM	 NANNA HALLGREN LINDGREN signerade dokumentet
Maj 16 2022 03:04PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 16 2022 03:05PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 16 2022 03:05PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627e404f8d3e7 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

