



ÅRSREDOVISNING 2018

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ÖREHUS **4**

Brf Örehus 4, Malmö

ÅRSREDOVISNING

Brf Örehus 4

Org. nr 769608-7092

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

föreningens 5:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningens Örehus 4 bildades 2014-12-18.

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

Totala lokalytan är 195 m².

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	6	258
2	34	1904
4	30	2745
5	18	2448
7	4	612

Totalt antal lägenheter

92

Garageplatser

67

Parkeringsplatser

16 *il*

Brf Örehus 4, Malmö

Verksamhetsåret omfattar tiden 2018-01-01—2018-12-31

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31 I stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar, därutöver 3 via fullmakt, totalt 41 röstberättigade.

Under året har 8 lägenheter bytt ägare och 14 nya medlemmar har flyttat in.

Föreningen har förnärvarande 7 hyresgäster.

Styrelsens sammansättning sedan föreningsstämman har varit för 2018:

Ordförande	Stephanie Parke
Vice ordförande	Juha Ekholm
Sekreterare	Marie Månsson
Ledamot	Björn Lovén
Ledamot	Sven Falkman
Ledamot	Patrik Fahl
Ledamot	Andreas Dahlqvist
Suppleant	Majbritt Stjernrup
Suppleant	Lennart Skoog
Suppleant	Magnus Gustlin

Föreningens firmatecknare är två styrelseledamöter i förening.
12 styrelsemöten har genomförts och protokollförts under året.

Revisor har varit Christofer Hultén, BDO Malmö.

Valberedning har varit Marilyn Pettersson, Anna Hansson och Karin Briselius. 

Brf Örehus 4, Malmö

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgick i genomsnitt till 633 kr/m². Tillkommande har varit gemensamt bredband sedan februari 2018, med en avgift på 95 kr per månad och lägenhet.

Ekonomi

Styrelsen har under 2018 amorterat 1 600 000 på föreningens gemensamma lån. Föreningen har i dag tre lån. Föreningens två lån på 10,9 miljoner och 7,5 miljoner har under 2018 legat på Stibor ränta 0,70%. Styrelsen har tagit beslut att binda lånet på 10,9 miljoner på 5 år till en ränta av 1,44% i december för att skapa trygghet med fasta utgifter. Föreningens stora lån på 68 miljoner är sedan tidigare bundet till 2021 till räntan 1,27%.

Trivsel

En söndag under augusti arrangerade föreningen en gårdsloppis på dagen med efterföljande grillning på kvällen. Ett 50-tal medlemmar medverkade.

Parkering

Kostnaden för parkeringsplats har höjts till 6000 per år för garageplats och 3000 kr för uteplats. Externa hyresgäster av garageplatser betalar 8400 kr per år (inkl moms). Vid årsskiftet fanns sju lediga garageplatser och en ledig uteparkering.

Gemensamt bredband

På föreningsstämman 2017-05-23 röstade stämman igenom att inrätta gemensamt bredband för bostadsrättsföreningen. Det nya gemensamma bredbandet sattes i bruk 180201. Leverantör är Ownit.

El-abonnemang

På föregående årsstämma röstades fram att vi ska satsa på gemensamt el-abonnemang och styrelsens ambition är att detta genomförs under 2019. Anbud har tagits in och arbete med att välja entreprenör pågår.

Stambyte

Byte av tappvattenledningar som inleddes på hösten 2017 färdigställdes våren 2018 med gott resultat. Arbetet genomfördes med mycket bra kommunikation mellan boende och tekniker.

Energieffektivisering

Arbetet med att göra vårt hus hållbart och minska CO-2 avtrycket fortsätter. Injustering av värmesystemet pågår alltjämt och beräknas vara klart innevarande eldningssäsong.

Ett separat dokument om hur vi alla kan bidra till att skapa ett hus och ett boende med så minimal miljöpåverkan som möjligt kommer att tas fram.

Förrådsinventering ^u

Brf Örehus 4, Malmö

Arbetet med att inventera och se till att alla lägenheter har tillgång till ett källar- och ett vindsförråd har färdigställts 2018. Styrelsen har på erforderligt sätt hanterat frågan med kvarlämnade ting och har kontakt med jurister för korrekt bortforsling.

Samlingslokal

Samlingslokalens badrum har helrenoverats och sanerats pga. tidigare problem med råttor. Under våren 2019 kommer dessutom lokalen att fräschas upp med målning av väggar och klinker på golv.

Källargång

Källargången har fått ny entrédörr till A-trappans cykelförråd.

Miljöstation

En större sanering har gjorts i miljöstationen pga. tidigare råttbo under stenarna. Miljöstationen har utrustats med ytterligare kärl för plaståtervinning och ett återbruksrum har inrättats. En stor Container beställdes under en vecka i augusti där medlemmar och hyresgäster fick möjlighet att slänga grovsopor och dylikt.

Cyklar

En genomgång och rensning av cyklar har gjorts. Styrelsen har gjort erforderliga åtgärder gällande överblivna cyklar och har kontakt med polisen gällande hantering.

Förändring av Eget Kapital

	Insatser	Uppl. avgift. 4 645	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	161 058 017	964	139 519	-3 996 971	-3 269 131
Resultatdisp. under året				-3 269 131	3 269 131
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			-124 469	124 469	
Avsättning år 2018 yttre fond			430 272	-430 272	
Försäljning av lägenhet	1 228 620	521 380			
Årets resultat					-3 141 769
		5 167			
Belopp vid årets slut	162 286 637	344	445 322	-7 571 905	-3 141 769

Brf Örehus 4, Malmö

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 314	6 182	6 197	6 015	158
Rörelsens kostnader	-8 455	-8 500	-9 476	-4 412	-261
Finansiella poster, netto	-1 001	-951	-933	-1 103	-42
Årets resultat	-3 142	-3 269	-4 212	500	-145

Likvida medel & fin.

placeringar	7 136	9 806	8 485	3 991	1 318
Skulder till kreditinstitut	84 976	86 576	88 009	93 179	101 902
Fond för yttre underhåll	445	140	18	2	0
Balansomslutning	243 279	246 489	248 183	248 524	247 224
Fastighetens taxeringsvärde	143 424	143 424	143 424	115 635	115 635
Soliditet %	65%	64%	64%	62%	59%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	127	123	118	139	5
Låneskuld kr/kvm	10 666	10 867	11 047	11 696	12 791
Avgift kr/kvm	639	633	616	563	14

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	-7 571 905
Årets resultat	-3 141 769
Summa till stämmans förfogande	-10 713 674

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-10 713 674 <i>u</i>
-------------------------	----------------------

Brf Örehus 4

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	6 069 941	6 057 385
Övriga intäkter	Not 2	243 574	124 307
Summa Nettoomsättning		6 313 515	6 181 692
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-2 115 522	-1 871 838
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-141 825	-154 213
Löpande underhåll	Not 5	-542 027	-445 001
Periodiskt underhåll	Not 6	-124 469	-627 995
Övriga externa kostnader	Not 7	-265 637	-271 775
Fastighetsskatt/avgift		-137 244	-135 220
Avskrivningar	Not 8	-5 127 836	-4 994 023
Summa fastighetskostnader		-8 454 559	-8 500 065
Rörelseresultat		-2 141 044	-2 318 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 720	22 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 010 445	-972 769
Summa finansiella poster		-1 000 725	-950 759
Årets resultat		-3 141 769	-3 269 131
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-3 141 769	-3 269 131
Avsättning underhållsfond		-430 272	-750 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll		124 469	627 995
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-305 803	-122 005
Överskott		-3 447 572	-3 391 136

Brf Örehus 4

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 9	236 007 411	234 444 576
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	2 097 073
		<u>236 007 411</u>	<u>236 541 649</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>236 007 411</u>	<u>236 541 649</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 420	9 653
Avräkningskonto HSB Malmö		2 662 649	595 882
Övriga fordringar	Not 11	2 428	1 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 031	130 192
		<u>2 798 528</u>	<u>736 759</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		4 473 046	6 210 117
		<u>4 473 046</u>	<u>6 210 117</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 271 574</u>	<u>9 946 876</u>
Summa tillgångar		<u>243 278 985</u>	<u>246 488 525</u>

Brf Örehus 4

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14	
Insatser	162 286 637	161 058 017
Upplåtelseavgifter	5 167 344	4 645 964
Fond för yttre underhåll	445 322	139 519
	<u>167 899 303</u>	<u>165 843 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-7 571 905	-3 996 971
Årets resultat	-3 141 769	-3 269 131
	<u>-10 713 674</u>	<u>-7 266 102</u>
Summa eget kapital	<u>157 185 629</u>	<u>158 577 398</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>84 975 669</u>	<u>86 575 669</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	195 040	263 086
Aktuell skatteskuld	23 481	153 366
Övriga skulder	Not 16	
	42 102	42 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	<u>857 064</u>	<u>876 784</u>
	<u>1 117 687</u>	<u>1 335 458</u>
Summa skulder	<u>86 093 356</u>	<u>87 911 127</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>243 278 985</u>	<u>246 488 525</u>

Brf Örehus 4

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 3,12 %

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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


Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018. 

Brf Örehus 4

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	
Årsavgifter bostäder	5 092 537	5 044 121
Hyresintäkter	977 404	1 013 264
Bruttoomsättning	6 069 941	6 057 385
Not 2	Övriga intäkter	
Övriga intäkter	243 574	124 307
Not 3	Drift	
Fastighetsskötsel och lokalvård	336 081	267 437
El	151 012	128 938
Uppvärmning	1 010 231	943 823
Vatten	218 793	206 864
Sophämtning	116 924	140 463
Övriga avgifter	282 481	184 313
Summa	2 115 522	1 871 838
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Styrelsearvode	113 750	113 250
Löner och andra ersättningar	0	8 960
Summa	113 750	122 210
Sociala kostnader	28 075	32 003
Summa	28 075	32 003
Totalt	141 825	154 213
Not 5	Löpande underhåll	
Löpande underhåll	0	329
Material i löpande underhåll	37 080	53 413
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	29 025	39 089
Löpande underhåll tvättutrustning	5 415	12 708
Löpande underhåll av installationer	22 178	65 133
Löpande underhåll Va/sanitet	42 858	66 947
Löpande underhåll värme	13 241	27 166
Löpande underhåll ventilation	15 680	20 893
Löpande underhåll el	12 732	10 212
Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	0	2 780
Löpande underhåll hissar	51 526	24 535
Löpande underhåll huskropp utvändigt	1 656	0
Löpande underhåll markytor	7 012	62 474
Skadegörelse	0	6 055
Försäkringsskador	303 624	53 267
Summa	542 027	445 001
Not 6	Periodiskt underhåll	
Periodiskt underhåll bostäder	0	113 800
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	30 719	285 425
Periodiskt underhåll va/sanitet	75 000	0
Periodiskt underhåll värme	18 750	22 500
Periodiskt underhåll el	0	206 270
Summa	124 469	627 995

Brf Örehus 4

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningsarvoden	103 713	103 713
	Revisionsarvoden	36 250	18 018
	Övriga externa kostnader	125 674	150 044
	Summa	265 637	271 775
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	5 127 836	4 994 023
	Summa	5 127 836	4 994 023

Brf Örehus 4

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och Mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 820 622	157 820 622
Omklassificering	6 690 671	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 511 293	157 820 622
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-11 381 938	-6 387 915
Årets avskrivningar	-5 127 836	-4 994 023
Utgående avskrivningar	-16 509 774	-11 381 938
Bokfört värde Byggnader	148 001 519	146 438 684
Ingående anskaffningsvärde mark	88 005 892	88 005 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 005 892	88 005 892
Bokfört värde Mark	88 005 892	88 005 892
Bokfört värde Byggnader och Mark	236 007 411	234 444 576
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Byggnad - lokaler	1 011 000	1 011 000
	82 011 000	82 011 000
Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	413 000	413 000
	61 413 000	61 413 000
Taxeringsvärde totalt	143 424 000	143 424 000
Not 10 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde	2 097 073	0
Omklassificering	-6 690 671	0
Årets investeringar	4 593 598	2 097 073
Pågående nyanläggningar	0	2 097 073

Brf Örehus 4

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 428	1 032
	2 428	1 032
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	0	8 775
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 031	121 417
	122 031	130 192
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	3 000 000

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	161 058 017	4 645 964	139 519	-3 996 971	-3 269 131
Resultatdisponering under året				-3 269 131	3 269 131
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-124 469	124 469	
Avsättning år 2018 yttre fond			430 272	-430 272	
Försäljning av lägenhet	1 228 620	521 380			
Årets resultat					-3 141 769
Belopp vid årets slut	162 286 637	5 167 344	445 322	-7 571 905	-3 141 769

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp
Stadshypotek	123957	1,27%	2021-12-01	68 018 100
Stadshypotek	243943	0,70%	2019-12-30	6 057 569
Stadshypotek	247457	1,44%	2023-12-30	10 900 000
				84 975 669

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	84 975 669
Finns Swap-avtal knutna till föreningen	nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,17%

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	103 664 500	103 664 500
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Brf Örehus 4

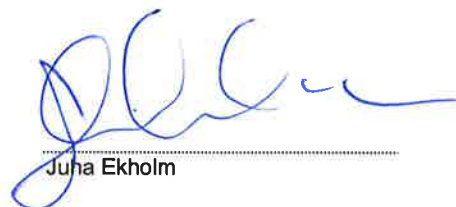
Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	22 200	22 320
Depositioner	19 902	19 902
	42 102	42 222
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	9 417	10 074
Övriga upplupna kostnader	400 263	385 466
Förutbetalda hyror och avgifter	447 384	481 244
	857 064	876 784

Malmö 11,4 - 2019


Stephanie Parke



Björn Lovén



Juha Ekholm



Marie Månsson



Patrik Fahl



Sven Falkman



Andreas Dahlquist

Min revisionsberättelse har 15,4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Christofer Miltén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 maj 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örehus 4 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

MALMÖ den 2019-04-15



Christoffer Hultén
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

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

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

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