

Brf Öresundsammarna

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Öresundsammarna
716407-4366
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öresundsdammarna, 716407-4366, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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
Birgitta Grafström	Ledamot	2023
Erik Persson	Ledamot	2023
Göran Rosberg	Ledamot	2024
Ole Mogren Christiansen	Ledamot	2024
Kristina Ågren	Ledamot	2023 (avgick 2022-06-13)

Ordinarie revisorer

Nanna Hallgren Lindgren	Föreningsvald revisor	2023
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Anna von Rosen
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 100 lägenheter med bostadsrätt och 5 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:	7 721 kvm
- varav hyresrättsarea:	380 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

Tele 2

Ownit Broadband

Fortum

E.ON

Icopal

Anticimex

Örestads Industribevakning

Vasab

Gunnar Karlsen Sverige

MSW

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Bevakning

Serviceavtal värme

Serviceavtal ventilation

Serviceavtal hissar och portar

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 363 806 kr och planerat underhåll för 92 845 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 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 2022 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 2 juni 2022. 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 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse).

Under 2022 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett. fg år skedde 1 upplåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 129 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 136 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 januari 2023 då avgifterna höjdes med 6 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	6 217	6 195	6 219	6 218
Resultat efter finansiella poster	1 150	1 232	1 340	1 281
Förändring av underhållsfond	1 851	1 944	1 797	1 847
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	829	628	883	775
Sparande kr / kvm	319	318	349	336
Soliditet (%)	79	77	74	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	672	672	672	672
Bostadshyra kr / kvm	1 382	1 344	1 324	1 310
Driftskostnad, kr / kvm	316	308	283	279
Energikostnad, kr / kvm	177	165	144	148
Ränta, kr / kvm	29	50	56	59
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	240	240	240	240
Lån, kr / kvm	5 061	5 666	6 296	6 456
Räntekänslighet (%)	8	9	10	10
Snittränta (%)	0,57	0,88	0,88	0,92

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

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	152 229 232	10 098 585	-7 402 653	1 231 843
Disposition enligt föreningsstämma			1 231 843	-1 231 843
Avsättning till underhållsfond		1 944 240	-1 944 240	
Ianspråktagande av underhållsfond		-92 845	92 845	
Årets resultat				1 149 886
Vid årets slut	152 229 232	11 949 980	-8 022 205	1 149 886

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 170 810
Årets resultat före fondförändring	1 149 886
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 944 240
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 845
Summa över/underskott	-6 872 319

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 872 319
-----------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 951 258	5 927 573
Övriga rörelseintäkter	3	265 957	267 537
Summa rörelseintäkter		6 217 215	6 195 110
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 018 821	-2 707 533
Övriga externa kostnader	7	-282 408	-246 760
Personalkostnader	8	-236 534	-279 819
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 340 465	-1 340 464
Summa rörelsekostnader		-4 878 228	-4 574 576
Rörelseresultat		1 338 987	1 620 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 560	15 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 661	-404 226
Summa finansiella poster		-189 101	-388 691
Resultat efter finansiella poster		1 149 886	1 231 843
Årets resultat		1 149 886	1 231 843

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	196 193 673	197 534 138
Summa materiella anläggningstillgångar		196 193 673	197 534 138
Summa anläggningstillgångar		196 193 673	197 534 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		128 518	133 197
Övriga fordringar		15 807	13 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	151 115	142 672
Summa kortfristiga fordringar		295 440	289 693
Kassa och bank	12	3 123 798	5 604 817
Summa omsättningstillgångar		3 419 238	5 894 510
SUMMA TILLGÅNGAR		199 612 911	203 428 648

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 229 232	152 229 232
Underhållsfond		11 949 980	10 098 585
Summa bundet eget kapital		164 179 212	162 327 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 022 205	-7 402 653
Årets resultat		1 149 886	1 231 843
Summa fritt eget kapital		-6 872 319	-6 170 810
Summa eget kapital		157 306 893	156 157 007
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	-	17 000 000
Summa långfristiga skulder		-	17 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	41 000 000	28 900 000
Leverantörsskulder		292 304	303 024
Skatteskulder		15 582	11 360
Övriga skulder		516	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	997 616	1 057 257
Summa kortfristiga skulder		42 306 018	30 271 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 612 911	203 428 648

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 338 987	1 620 534
Avskrivningar	1 340 465	1 340 464
	2 679 452	2 960 998
Erhållen ränta	46 560	15 535
Erlagd ränta	-235 661	-404 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 490 351	2 572 307
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 747	-602
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-65 623	284 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 418 981	2 856 427
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	3 213 048
Upptagna lån	8 000 000	21 000 000
Amortering av låneskulder	-12 900 000	-26 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 900 000	-1 886 952
Årets kassaflöde	-2 481 019	969 475
Likvida medel vid årets början	5 604 817	4 635 342
Likvida medel vid årets slut	3 123 798	5 604 817

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 110 908	5 089 052
Hyror bostäder	660 019	658 518
Hyror p-platser/garage	180 331	180 003
Summa	5 951 258	5 927 573

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	223 269	222 432
Överlåtelseavgifter	13 162	16 611
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 250	4 764
Övriga intäkter	12 276	23 730
Summa	265 957	267 537

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	15 860	6 605
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 435	10 770
Armaturer, gemensamma utrymmen	20 183	494
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 086	23 709
VA & sanitet, installationer	60 292	33 678
Värme, installationer	87 378	70 027
Ventilation, installationer	16 075	-
El, installationer	4 081	7 774
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	24 598
Hiss	9 869	11 806
Huskropp	102 460	6 477
Markytor	-	1 393
P-platser/garage	13 071	1 225
Vattenskador	3 016	13 360
Summa	363 806	211 916

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	92 845	-
Summa	92 845	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	164 555	157 935
Teknisk förvaltning	387 522	348 417
Sotning	20 136	-
Besiktningkostnader	36 611	121 269
Bevakningskostnader	2 682	2 198
Snöröjning	1 796	21 555
Serviceavtal	13 871	14 859
Förbrukningsmaterial	25 232	17 764
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 028	23 006
El	297 473	186 578
Uppvärmning	880 195	913 763
Vatten och avlopp	257 961	240 119
Avfallshantering	168 545	167 004
Försäkringar	78 447	70 658
Systematiskt brandskyddsarbete	20 967	9 858
Hyressättningsavgift	908	-
Kabel-TV	57 342	55 734
Bredband	144 899	144 900
Summa	2 562 170	2 495 617

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 288	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	2 509
Tele och post	6 760	6 127
Förvaltningskostnader	181 733	177 480
Revision	34 250	17 250
Självrisker vid skada	3 000	-
Bankkostnader	864	3 435
IT-tjänster	2 535	6 405
Övriga externa tjänster	20 439	19 646
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 890	7 810
Övriga externa kostnader	1 649	6 098
Summa	282 408	246 760

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	208 000	204 600
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Valberedning	7 100	6 820
Övriga arvoden	10 000	-
Summa	226 600	212 920
Sociala avgifter	9 934	66 899
Summa	236 534	279 819

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 207 665	1 207 664
Markanläggningar	132 800	132 800
Summa	1 340 465	1 340 464

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	140 570 027	140 570 028
-Mark	67 813 345	67 813 345
-Markanläggningar	3 274 000	3 274 000
Utgående anskaffningsvärden	211 657 372	211 657 373
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-12 928 034	-11 720 370
-Markanläggningar	-1 195 200	-1 062 400
	-14 123 234	-12 782 770
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 207 665	-1 207 664
-Årets avskrivning på markanläggning	-132 800	-132 800
	-1 340 465	-1 340 464
Utgående avskrivningar	-15 463 699	-14 123 234
Redovisat värde	196 193 673	197 534 138
<i>Varav</i>		
Byggnader	126 434 328	127 641 993
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	1 946 000	2 078 800
Taxeringsvärden		
Bostäder	190 000 000	175 000 000
Lokaler	506 000	474 000
Totalt taxeringsvärde	190 506 000	175 474 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>109 000 000</i>	<i>94 474 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	151 115	142 672
Summa	151 115	142 672

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 171 410	4 662 442
Placeringskonto SBAB	952 388	37 321
Placeringskonto Marginalen Bank	-	905 054
Summa	3 123 798	5 604 817

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	41 000 000	28 900 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	17 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	41 000 000	45 900 000

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	41 000 000	45 900 000
Summa	41 000 000	45 900 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,98 %	2023-03-28*	-	8 000 000	-	8 000 000
Swedbank	0,39 %	2023-04-25**	17 000 000	-	-	17 000 000
SEB	0,41 %	2023-01-28***	14 800 000	-	-800 000	14 000 000
Nordea	0,44 %	Löst	2 100 000	-	-2 100 000	-
SEB	3,63 %	2023-11-28	4 000 000	-	-2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,36 %	Löst	8 000 000	-	-8 000 000	-
Summa			45 900 000	8 000 000	-12 900 000	41 000 000

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

* Lånet är kapitalbundet tom 2023-03-28, med räntejustering var tredje månad. Lånet har kapitalbundits tom 2024-03-28, med räntejustering var tredje månad.

** Lånet har kapitalbundits tom 2024-04-28, med räntejustering var tredje månad.

*** Lånet har kapitalbundits tom 2024-01-28, med räntejustering var tredje månad, 1 miljon amorterades i samband med omläggning av lån.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	260 793	279 819
Upplupna räntekostnader	15 391	67 228
Förutbetalda intäkter	519 278	496 695
Upplupna revisionsarvoden	27 000	17 500
Upplupna driftskostnader	175 154	196 015
Summa	997 616	1 057 257

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	57 800 000	72 900 000
I eget förvar	32 200 000	17 100 000
Summa ställda säkerheter	90 000 000	90 000 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Swedborg
Styrelseordförande

Birgitta Grafström

Erik Persson

Göran Rosberg

Ole Mogren Christiansen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Nanna Hallgren Lindgren
Medlemsrevisor



Öresundsammarna årsredovisning 2022

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Maj 23 2023 07:32PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 646B1BC6594E6
MAJ 23 2023 07:32PM

Deltagare



Maj 22 2023 09:41AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 22 2023 12:44PM	Jan Swedborg granskade dokumentet:
Maj 22 2023 02:01PM	 JAN SWEDBORG signerade dokumentet
Maj 22 2023 07:29PM	Birgitta Grafström granskade dokumentet:
Maj 22 2023 07:45PM	 Mona Birgitta Lisa Grafström signerade dokumentet
Maj 23 2023 04:35PM	Erik Persson granskade dokumentet:
Maj 23 2023 04:40PM	 ERIK PERSSON signerade dokumentet
Maj 22 2023 11:02PM	Göran Rosberg granskade dokumentet:
Maj 22 2023 11:04PM	 Bengt Göran Rosberg signerade dokumentet
Maj 22 2023 10:49AM	Ole Mogren granskade dokumentet:
Maj 22 2023 10:49AM	 OLE CHRISTIANSEN signerade dokumentet
Maj 23 2023 06:05PM	Nanna Hallgren Lindgren granskade dokumentet:
Maj 23 2023 06:08PM	 NANNA HALLGREN LINDGREN signerade dokumentet
Maj 23 2023 07:30PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 23 2023 07:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 23 2023 07:32PM	Dokumentet har signerats

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 2022.

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 2022 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 Öresundsdammarna, för år 2022 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

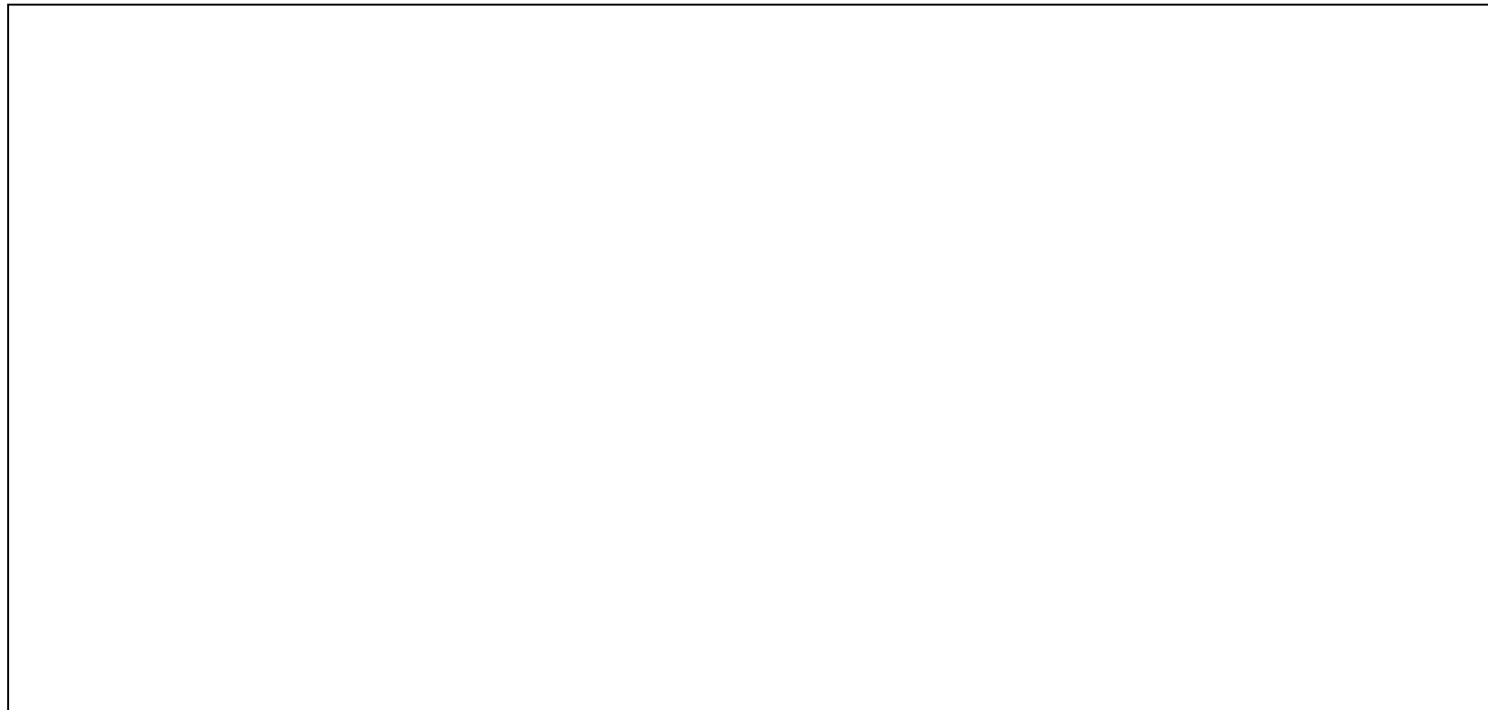
Nanna Hallgren Lindgren
Föreningsrevisor



Öresundsammarna: revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 23 2023 07:32PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 646B1B2A0409D
MAJ 23 2023 07:32PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Maj 22 2023 09:36AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 22 2023 11:29AM	Nanna Hallgren Lindgren granskade dokumentet:
Maj 22 2023 11:30AM	 NANNA HALLGREN LINDGREN signerade dokumentet
Maj 23 2023 07:30PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 23 2023 07:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 23 2023 07:32PM	Dokumentet har signerats



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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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

