

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen ÖF19

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i MALMÖ.

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

Styrelsen

Fredrik Ingelgren	Ordförande
Pauline Berglund	Ledamot
Niklas Jovalli	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Rylander	Ordinarie Extern	RR Revision AB
----------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HANDLINGEN 2	2020	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus.

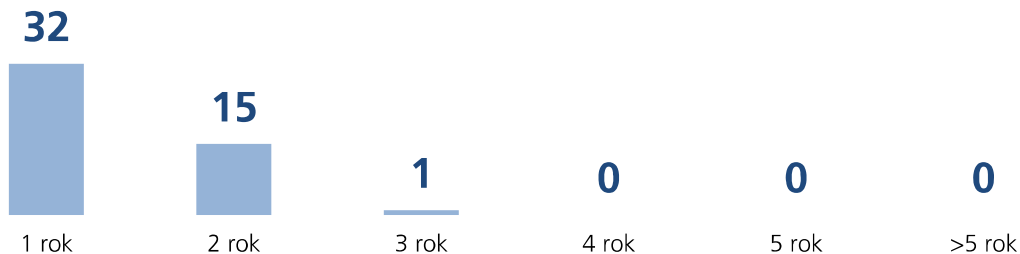
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 197 m², varav 2 059 m² utgör boyta och 1 138 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	74 m ²	Bostadsrätt

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Malmö Handlingen GA:1

Kommentar

gemensamt soprum på innergården samt delat underjordiskt garage och takterass med Brf ÖF 17

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad AB
Energi (El & Värme)	E-ON Next
Ventilation	Gojitech AB
Bredband & Tv	Net at Once
Bil och lådcykel Pool	Our Green Car
Lägenhetspärm och kommunikation	Our Living

Övrig information

Föreningen har ett gemensamt miljöhus, takterrass och garage med 21 bilplatser, 2 MC-platser samt bilpool/cykelpool och handikapplats tillsammans med bostadsrättsföreningen ØF 17 i Malmö. Föreningen har ett 10-årigt avtal med Parkeringsbolaget FU Östra Farmvägen Parkering AB där föreningen får full täckning för alla P-platser i garaget (151 200 kr ex moms per år) där uthyrningen sköts av parkeringsbolaget istället.

Bil & Cykelpool debiteras via avgiftsavin som mobilitetstillägg av varje medlem.

Föreningen har tecknat avtal med E.ON avseende energilösningen EON Next (fd Easy green solution). Det innebär bl.a. solceller på taket med härproducerad el. Efter 10 år kommer den totala energikostnaden att minska om föreningen väljer att köpa ut solcellsanläggningen mm. Utköpet finansieras ur egen kassa. Föreningen har också tecknat mobilitetsavtal om bil och lådcykel (pool) med OurGreenCar Sweden AB.

Föreningen har el-abonnemang för hela huset. Varje bostadsrättshavare bekostar sedan sin del av hushållsel/nätavgift genom undermätare och faktureras i efterhand för sin förbrukning på avgiftsavin enligt schablon som styrelsen bestämmer löpande.

Bredband tecknas via leverantören Net ar Once som eget abonnemang och ingår inte avgiften.

Föreningens ekonomi

Föreningen följer den intygsgivna ekonomiska planen som är registrerad hos bolagsverket.

Föreningens lån från Bosam är bundet i 20 år med fast ränta som gör att föreningen är skyddad från räntehöjningar av föreningens befintliga finansiering.

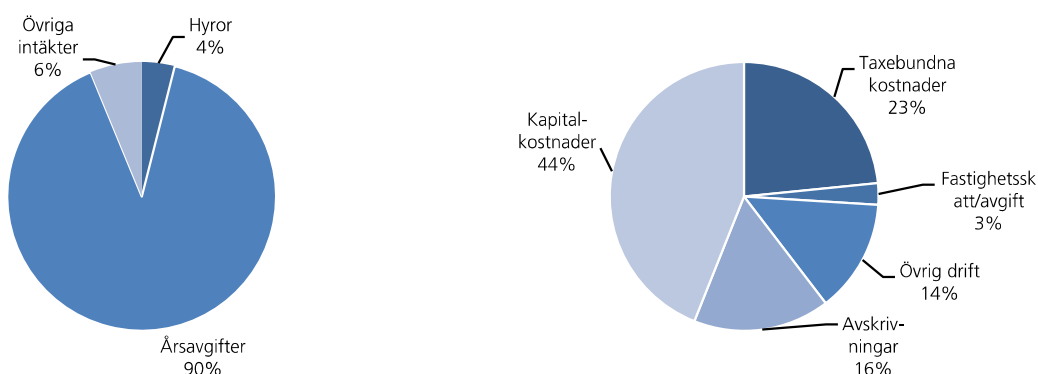
Som ett resultat av oron i vår omvärld med krig och stigande energipriser, beslutade styrelsen under året att höja avgifterna med 1% från och med 1 oktober 2022. I slutet av verksamhetsåret tog styrelsen beslut att höja årsavgifterna med ytterligare 5% med start 2023-01-01, detta för att möta den kraftigt stigande inflationen i samhället.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2037.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 1 %.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Brf ÖF 19 i Malmö registrerades hos bolagsverket 2019-08-29. Föreningen har förvärvat fastigheten Malmö Handlingen 2 genom en så kallad bolagsöverlåtelse.

Fastigheten färdigställdes den senare delen av 2021 och föreningen erhöll godkänd slutbesiktning av entreprenaden 2021-11-05 Föreningen upplät 49 st bostadsrätter, varav en lokal. Medlemmarna tillträdde sina bostadsrätter 2021-12-15.

Styrelsen har bestått av 3 ledamöter och är så kallad interimsstyrelse. På ordinarie stämma föreslogs och togs beslut på att styrelsen avstod sitt arvode tills dess att permanent styrelse bestående av de boende i huset tillträtt.

Under verksamhetsåret gick byggföretaget som föreningen haft totalentreprenadsavtal med i konkurs. Detta ledde till ett mycket intensivt arbete i styrelsen med att kontakta alla underleverantörer till entreprenaden för att skrivas om så många som möjligt av deras garantier direkt till föreningen istället för till entreprenaden för att säkerställa att deras arbete och produkter fortfarande täcks av garantier.

Efter färdigställande av fastigheten har brister upptäckts som har föranlett till att interimsstyrelsen har suttit kvar tills dess att de brister som upptäckts är åtgärdade under de garantier som lämnats till föreningen enligt ovan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 26 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55
Tillkommande medlemmar: 32
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 969	-	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	30 697	31 468	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	69	-	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	167	-	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	-	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	578	-	-	-
Soliditet (%)	32	31	1	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	440	146	-1 722	-
Nettoomsättning (tkr)	4 643	188	-	-

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 059 m² bostäder och 1 138 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 510 000	-322 650	0	30 832 650
Upplåtelseavgifter	220 150	220 150	0	0
Fond för yttre underhåll	102 950	102 950	0	0
S:a bundet eget kapital	30 833 100	450	0	30 832 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	42 648	-102 950	145 598	0
Årets resultat	439 907	439 907	-145 598	145 598
S:a fritt eget kapital	482 555	336 957	0	145 598
S:a eget kapital	31 315 655	337 407	0	30 978 248

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	439 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	145 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 950
summa balanserat resultat	482 555

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	482 555
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 642 628	187 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 643	0
Summa rörelseintäkter		4 675 271	187 966
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 476 004	-42 368
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 972	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-689 705	0
Summa rörelsekostnader		-2 391 682	-42 368
RÖRELSERESULTAT		2 283 589	145 598
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 704	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 847 385	0
Summa finansiella poster		-1 843 682	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		439 907	145 598
ÅRETS RESULTAT		439 907	145 598

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,15 95 797 788	79 236 343
Maskiner	Not 9 39 263	43 625
Summa materiella anläggningstillgångar	95 837 051	79 279 968
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 0	10 521 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	10 521 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	95 837 051	89 800 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	41 231	211 519
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 458 488	4 471 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 0	37 783
Summa kortfristiga fordringar	1 499 719	4 720 681
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 886	4 371 824
Summa kassa och bank	2 886	4 371 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 502 605	9 092 505
SUMMA TILLGÅNGAR	97 339 655	98 893 473

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 730 150	30 832 650
Fond för yttre underhåll	Not 13	102 950	0
Summa bundet eget kapital		30 833 100	30 832 650
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 648	0
Årets resultat		439 907	145 598
Summa fritt eget kapital		482 555	145 598
SUMMA EGET KAPITAL		31 315 655	30 978 248
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	63 810 545	67 120 464
Summa långfristiga skulder		63 810 545	67 120 464
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 665 468	0
Leverantörsskulder		98 172	0
Skatteskulder		31 000	80 194
Övriga skulder		15 333	371 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	403 482	343 567
Summa kortfristiga skulder		2 213 455	794 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 339 655	98 893 473

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	-
Maskiner	10 år	-

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 053 776	169 672
Årsavgifter - lokaler	145 438	6 464
Årsavgifter - lokaler moms	0	0
Hyror garage moms	184 800	0
Hyror garage	0	8 214
Elintäkter moms	111 661	0
Serviceavgifter	85 770	3 616
Överlåtelse/pantsättning	44 436	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 738	0
Öresutjämning	9	0
	4 642 628	187 966

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	32 643	0
		32 643	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 119	9 791
	Fastighetsskötsel beställning	2 609	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 384	0
	Städning enligt beställning	11 201	0
	Myndighetstillsyn	4 169	0
	Bevakning	38 500	0
	Gemensamma utrymmen	2 747	0
	Serviceavtal	0	25 020
	Förbrukningsmateriel	3 056	0
	Fordon	87 637	0
		260 422	34 811
	Reparationer		
	Källare	1 781	0
	VVS	3 375	0
	Ventilation	5 750	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 867	0
		35 773	0
	Taxebundna kostnader		
	El	221 587	0
	Värme	533 739	0
	Vatten	144 862	0
	Sophämtning/renhållning	84 639	0
		984 827	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 783	7 557
		84 783	7 557
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 200	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 476 004	42 368
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 208	0
	Inkassering avgift/hyra	572	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 000	0
	Föreningskostnader	3 663	0
	Förvaltningsarvode	69 291	0
	Administration	55 102	0
	Konsultarvode	74 136	0
		225 972	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	685 342	0
	Maskiner	4 363	0
		689 705	0
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 236 343	52 795 292
	Nyanskaffningar	17 246 788	26 441 051
	Utgående anskaffningsvärde	96 483 131	79 236 343
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-685 342	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-685 342	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	95 797 788	79 236 343
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 948 888	2 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 100 000	46 100 000
	Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
		64 900 000	64 900 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 800 000	61 800 000
	Lokaler	3 100 000	3 100 000
		64 900 000	64 900 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 625	0
	Nyanskaffningar	0	43 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 625	43 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 363	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 363	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 262	43 625

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31	
	Andelar i koncernföretag	0	10 521 000	
		0	10 521 000	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Kundfordringar	0	21 500	
	Skattekonto	6 461	0	
	Skattefordran	0	4 471 379	
	Klientmedel hos SBC	684 483	0	
	Fordringar	176 476	0	
	Räntekonto hos SBC	591 068	0	
		1 458 488	4 492 879	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31	
	Försäkring	0	37 783	
		0	37 783	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	0	0	
	Reservering enligt stadgar	102 950	0	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	102 950	0	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
	Bosam Originator AB	0,010 %	65 476 013	67 120 464
	Summa skulder till kreditinstitut		65 476 013	67 120 464
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 665 468	0
			63 810 545	67 120 464

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 148 730 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 215 000	0

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Avgifter och hyror	403 482	333 776
	Fastighetskötsel	0	9 791
		403 482	343 567

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2023

Fredrik Ingelgren
Ordförande

Pauline Berglund
Ledamot

Niklas Jovalli
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Håkan Rylander
Auktoriserad revisor



RR REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf ÖF 19 i Malmö
Org.nr. 769637-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf ÖF 19 i Malmö för år 2022.

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 2022 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 revisionssed 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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 misstag, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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.



RR REVISION AB

- 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 Brf ÖF 19 i Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.



RR REVISION AB

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 1 augusti 2023

Håkan Rylander
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se