

ÅRSREDOVISNING

för

Brf OHOJ

Org.nr. 769625-1094

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- kassaflödesanalys
- noter
- underskrifter

2
4
5
7
8
10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och fastigheten har beteckningen Klippern 3. Fastigheten bebyggdes sommaren 2013 och inflyttning i lägenheterna skedde våren 2014. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad

Fastigheten är belägen på Kostergränd i Västra Hamnen Malmö. Byggnaden består av 10 st lägenheter varav 5 st radhus med egen trädgård och 5 st takhus med egen takterrass. Arkitekt och byggherre är Cord Siegel & Axel Hauschild. Byggnaden har nominerats till Kasper Sahlin-priset och Stadsbyggnadspriset i Malmö Stad, samt vunnit Sveriges arkitekters pris Årets Bostad 2015.

Lägenhetsfördelning:

Föreningen har 10 lägenheter med en total bostadsarea på 988 kvadratmeter.

Ytan fördelas enligt nedan:

1 lgh á 2 rum och kök 63 kvm

3 lgh á 3 rum och kök 259 kvm

4 lgh á 4 rum och kök 418 kvm

2 lgh á 5 rum och kök 248 kvm

Styrelsen

Styrelsens sammansättning under året efter stämma:

Jonas Larsson	Ordförande
Lotta Lewandowska	Ledamot
Per Johan Sjövall	Ledamot
Ola Lindbäck	Suppleant
Annika Federley	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 st protokollförda sammanträden inkluderat föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Medlemsinformation

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 19 (19) st.

Årsavgift

Vid räkenskapsårets utgång uppgick den genomsnittliga årsavgiften till 562 kr/kvm.

Försäkring

Byggnaderna är försäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Förvaltning

Sedan 2016-07-01 ansvarar Örehus Fastighetsförvaltning AB för den ekonomiska förvaltningen.

Revisor

Revisor under året har varit Catharina Clemensson från Revisorerna Syd AB.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	631 977	601 055	587 520	561 720
Resultat efter finansiella poster	-507 061	-414 760	-529 741	-576 110
Soliditet (%)	70,03	70,46	70,88	71,32
Balansomslutning (tkr)	34 659 383	35 169	35 572	36 086

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 990 000	0	198 000	-2 978 124	-429 824
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			66 000		-66 000
Balanseras i ny räkning				-495 824	495 824
Årets resultat					-507 061
Belopp vid årets utgång	27 990 000	0	264 000	-3 473 948	-507 061

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 473 948
Årets resultat	-507 061
	-3 981 009
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	267 000
Balanseras i ny räkning	-4 248 009
	-3 981 009

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf OHOJ

Org.nr. 769625-1094

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	631 977	601 055
Övriga rörelseintäkter		4 205	30 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		636 182	631 055
Rörelsekostnader			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-287 879	-242 812
Övriga externa kostnader	4	-74 090	-28 810
Personalkostnader	5	-2 997	-3 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-641 160	-641 160
Summa rörelsekostnader		-1 006 126	-915 782
Rörelseresultat		-369 944	-284 727
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	50 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 117	-180 246
Summa finansiella poster		-137 117	-130 033
Resultat efter finansiella poster		-507 061	-414 760
Resultat före skatt		-507 061	-414 760
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-15 064
Årets resultat		-507 061	-429 824

Brf OHOJ

Org.nr. 769625-1094

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31**2019-12-31**

6

33 722 265

34 363 425

33 722 265

34 363 425

33 722 265

34 363 425

14 657

23 381

14 657

23 381

922 461

782 120

922 461

782 120

937 118

805 501

34 659 383**35 168 926**

Brf OHOJ

Org.nr. 769625-1094

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

27 990 000

27 990 000

Fond för yttre underhåll

264 000

198 000

Summa bundet eget kapital

28 254 000

28 188 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 473 948

-2 978 124

Årets resultat

-507 061

-429 824

Summa fritt eget kapital

-3 981 009

-3 407 948

Summa eget kapital

24 272 991

24 780 052

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

5 000 000

5 000 000

Summa långfristiga skulder

5 000 000

5 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

5 259 573

5 259 573

Leverantörsskulder

23 045

43 195

Skatteskulder

10 859

15 064

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

92 915

71 042

Summa kortfristiga skulder

5 386 392

5 388 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**34 659 383****35 168 926**

Brf OHOJ

Org.nr. 769625-1094

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-369 944	-284 727
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		641 160	641 160
Erhållen ränta mm		0	50 213
Erlagd ränta		-137 117	-180 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		134 099	226 400
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		8 724	-14 123
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-20 150	14 859
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		17 668	-2 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten		140 341	224 403
Investeringsverksamheten			
Försäljning av långfristiga värdepapper		0	209 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	209 242
Förändring av likvida medel		140 341	433 645
Likvida medel vid årets början		782 120	348 476
Likvida medel vid årets slut		922 461	782 120

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	555 216	601 056
Bredbandstillägg	45 840	0
Vatten	30 000	0
Pantsättningsavgift	5 126	0
	636 182	601 056
Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader	2020	2019
Materialinköp	3 775	1 453
OVK	6 250	0
Hissbesiktning	1 278	1 246
Bevakningskostnader	2 845	0
Serviceavtal	1 675	0
Löp. underhåll bostäder	25 321	0
Löp. underhåll gem. utrymme	0	5 913
Löp. underhåll installation	15 504	0
Löp. underhåll hissar	2 738	0
Löp. underhåll hus utvändigt	0	2 431
Löp. underhåll cyklar	1 795	0
El	10 603	12 035
Uppvärmning	76 419	81 291
Vatten	33 978	31 508
Renhållning	18 798	16 114
Fastighetsförsäkringar	12 823	12 098
Kabel TV och Bredband	42 713	46 590
Förvaltningskostnad	31 364	32 133
	287 879	242 812
Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvode	19 375	19 875
Bankkostnader	6 787	6 510
Övriga kostnader	2 003	2 425
Konsultarvode	45 925	0
	74 090	28 810

NOTER

Not 5	Personal	2020	2019
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	2 997	3 000
		2 997	3 000
	Summa styrelse och övriga	2 997	3 000

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 975 000	37 975 000
	Utgående anskaffningsvärden	37 975 000	37 975 000
	Ingående avskrivningar	-3 611 575	-2 970 415
	Årets avskrivningar	-641 160	-641 160
	Utgående avskrivningar	-4 252 735	-3 611 575
	Redovisat värde	33 722 265	34 363 425
	I ingående anskaffningsvärde ingår följande		
	Mark	5 917 000	5 917 000
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	7 600 000	7 600 000
	Byggnader	17 200 000	17 200 000
		24 800 000	24 800 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Handelsbanken	0,980	2021-03-30	5 259 573	
Förfaller inom 2-5 år				
Handelsbanken	1,490	2024-06-30	5 000 000	
			10 259 573	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 000 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 259 573

Ett av föreningens lån har slutförfallodag under 2021. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfallodagen.

✓

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 500 000	22 500 000
	Summa ställda säkerheter	22 500 000	22 500 000

Malmö

26/4-2021

Jonas Larsson

Per Johan Sjövall

Lotta Lewandowska

28/4-2021

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2021

Revisorerne Syd

Catharina Clemensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen OHOJ
Org.nr. 769625-1094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen OHOJ för år 2020.

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 2020 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 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.

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

h

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 OHOJ för år 2020 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 10/5 2021



Catharina Clemensson

Auktoriserad revisor