



BRF Umeåhus nr 9

Revision 2019/2020

Rapportering till styrelsen
2020-11-06



Innehåll

- Vad är revision och vad är KPMG?
- Inledning
- Generell riskanalys
- Analys av kassaflödet
- Större investeringar
- Räntekänslighetsanalys
- Förvaltning och övriga iakttagelser

Vad är revision och vad är KPMG?

En revision innebär en oberoende granskning av föreningens årsredovisning, bokföring och förvaltning som leder till slutsatser vilka rapporteras i form av uttalanden i revisionsberättelsen.

Granskningen av förvaltningen innefattar att granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Det är vare sig praktiskt möjligt eller kostnadsmässigt försvarbart att granska allt vid en revision. Granskningens omfattning och inriktning baseras på revisorns bedömning av risken för felaktigheter. Granskningen är därefter urvalsbaserad med syfte att ge revisorn en hög men inte absolut säkerhet att grunda sina uttalanden på i revisionsberättelsen.

KPMG är en av Sveriges största revisionsbyråer, som erbjuder tjänster inom revision, skatt och rådgivning. Vi reviderar allt från ideella och ekonomiska föreningar, mindre aktiebolag till offentlig verksamhet och börsnoterade företag.

Vår skatterådgivning täcker hela spektret från det stora, internationella börsföretagets behov till det mindre, familjeägda företagets, och innehåller även personbeskattning.

KPMGs rådgivning avser allt från riskhantering, finansiell och kommersiell rådgivning vid företagstransaktioner till utvärdering av effektiviteten i organisationer, processer och IT-system.

Utöver detta levererar KPMG en uppsjö av olika ekonomitjänster till både mindre och större företag såsom t ex löneadministration, löpande bokföring och upprättande av bokslut, årsredovisning och deklARATIONER. KPMG kan även förse företag med outsourcingtjänster t ex avseende ekonomichef.

Kontakta oss gärna om ni vill veta mer om våra tjänster!

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

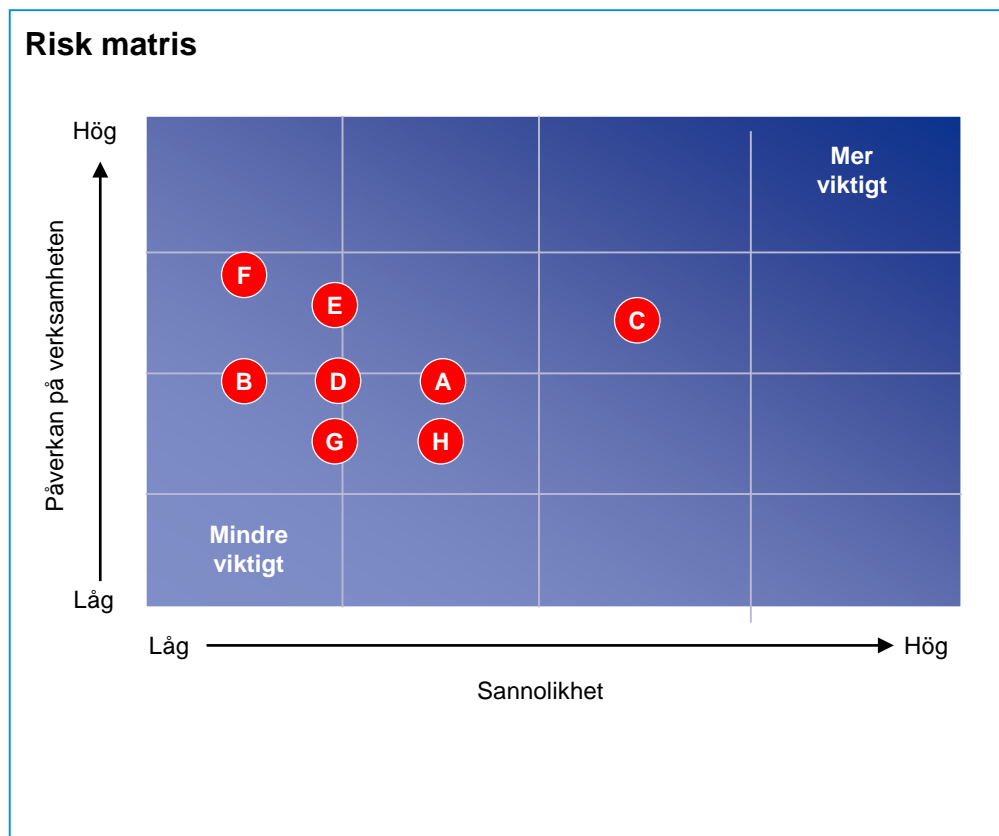
Syfte

Syftet med denna rapport är att lämna en redogörelse för utförd granskning av Brf Umeåhus nr 9 avseende räkenskapsåret 2019/2020. Rapporten innehåller en riskanalys. Denna ligger delvis till grund för vår revision, men syftar också till att upplysa styrelsen om de områden som vi anser att styrelsen löpande bör beakta.

Vidare innehåller rapporten en del analyser som syftar till att underlätta styrelsens bedömning av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation och uppmärksamma styrelsen på våra iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning. Rapporten utgör ett komplement till den obligatoriska revisionsberättelsen och baseras på av oss kända förhållanden vid ovanstående datum.

Det bör speciellt noteras att denna rapport är en intern handling som enbart delges styrelsen, föreningsrevisorn och föreningens ekonomiska förvaltare. Till följd av tystnadsplikt får enbart föreningens styrelse besluta om vidare spridning utanför denna krets. Den, i normalfallet, enda externa rapportering som sker utgörs av revisionsberättelsen.

Generell riskanalys



Exempel på risker för styrelsen att beakta:

- A. Risk för avgifts- och hyresbortfall
- B. Risk för okontrollerade kostnadsökningar
- C. Ränterisk (risk för ökade räntor)
- D. Risk för felaktiga investeringar
- E. Likviditetsrisk (risk för betalningssvårigheter)
- F. Försäkringsrisk (risk att föreningen inte är försäkrad)
- G. Underhållsrisk (risk att medel saknas för underhåll)
- H. Risk för avsteg från likabehandlingsprincipen

Analysen ovan är generell och avser ge en översiktlig bild (ej fullständig) av exempel på risker i en bostadsrättsförening. Observera att ifylld matris är baserad på våra bedömningar och att det är styrelsen som har bäst information att bedöma föreningens risker.

Analys av kassaflödet

Årets resultat	248 762
Justeringar för resultatposter som inte påverkat "kassan"	412 879
	661 641
Ökning +/- minskning av rörelsefordringar	- 3 771
Upptagna +/-betalda rörelseskulder	129 743
Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"	787 613
Investeringsverksamhetens påverkan på "kassan"	-
Amorterade lån	- 378 875
Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"	- 378 875
Årets påverkan på föreningens kassa & bank	408 738
Kassa & bank vid årets början	5 166 206
Kassa & bank vid årets slut	5 574 945

En bostadsrättsförenings kassaflöde är minst lika viktigt som föreningens resultat. Detta då kassaflödet visar allt in- och utflöde av pengar i föreningen oavsett vad som belastar resultaträkningen. Dvs. här ingår t ex inte avskrivningar som belastar resultatet men inte kassan, men här ingår t ex investeringar och amorteringar som inte belastar resultatet men dock kassan.

Ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten är en varningsklocka för styrelsen och indikerar normalt ett behov av avgifts- och hyreshöjningar.

Underhåll av fastigheten och större investeringar

Föreningen genererade i år ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 787 613 kronor. Kassa påverkas också av investeringar som bokförs som anläggningstillgångar samt eventuella förändringar i lånen. Utgående saldo i kassan uppgick på balansdagen till 5 574 945 kronor. Befintlig kassa samt framtida flöden från den löpande verksamheten skall finansiera framtida underhåll och återinvesteringar. När dessa inte räcker till kommer föreningen behöva finansiera underhållet med antingen externa lån eller kapitaltillskott från medlemmarna.

Större kostnadsförda investeringar		2019/2020
Huskropp utvändigt		888 tkr
Installationer		109 tkr
Gemensamma utrymmen		107 tkr
Övrigt underhåll		33 tkr
Lokaler		17 tkr
		2018/2019
Huskropp utvändigt		3 525 tkr
Övrigt underhåll		506 tkr
Lokaler		326 tkr
Installationer		233 tkr
Markytor		21 tkr

Vi har till vänster sammanställt föreningens större investeringar under året och föregående år. Alla investeringar bör enligt god förvaltningssed baseras på en analys av inhämtade offerter följt av ett styrelsebeslut. För vissa investeringar bör beslut tas av föreningens stämma. Gränsdragningen för när så är fallet kan vara svår, men generellt bör ombyggnader och större underhåll, som innebär standardförbättringar och/eller väsentligt ökade kostnader beslutas på stämman.

Större balanserade investeringar		2019/2020
		2018/2019
Installationer		525 tkr

Den översta tabellen visar de investeringar som syns i resultaträkningen för respektive år. Den nedre tabellen visar de investeringar som är upptagna i balansräkning.

Räntekänslighetsanalys

Räntekostnad per mån för 100 kvm	Lån	Lånesumma	Ränta	Bundet till
23	1	2 126 260	0,93%	2020-09-30
49	2	4 356 626	0,96%	2020-09-30
49	3	4 356 627	0,96%	2020-09-30
35	4	2 919 548	1,03%	2021-03-01
23	5	2 480 625	0,78%	2021-09-30
178	Nuvarande räntekostnad per mån			
	Total boyta		7 155	kvm
	Simulerad ränta (oaktat ev amortering)			
111	1	2 126 260	4,50%	
228	2	4 356 626	4,50%	
228	3	4 356 627	4,50%	
153	4	2 919 548	4,50%	
130	5	2 480 625	4,50%	
851	Simulerad räntekostnad per mån			
673	Kostnadsökning för lägenhet på 100 kvm vid simulerad ränteökning			

Vi har ovan sammanställt föreningens lån och räntekostnader samt simulerat en ränteökning för att ge styrelsen en bild över hur räntekostnaderna påverkas. Kolumnen till vänster visar hur ränteökningen påverkar månadskostnaden för en bostadsrätt om 100 kvm.

Räntekostnader avseende lån utgör ofta en stor utgiftspost i bostadsrättsföreningarna. Styrelsen bör betrakta föreningens lånebild samt gällande räntenivåer som en viktig del i förvaltningen av föreningens ekonomi.

Förvaltning och övriga iakttagelser



Bör åtgärdas



Observation



Information



Bör åtgärdas

Energideklaration - Enligt Lag om energideklaration för byggnader, skall det för byggnaden alltid finnas en energideklaration som inte är äldre än tio år. Vid vår revision har sådan inte funnits.



Observation

Förbrukat eget kapital - Som framgår av årsredovisningens balansräkning är föreningens egna kapital förbrukat. Vi har dock noterat att det finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till ett lägre belopp än taxeringsvärdet.



Andreas Vretblom Revisor

KPMG AB

Email: andreas.vretblom@kpmg.se

Tel: 070-865 67 27