

# Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen 5

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Ostindiefararen 5**  
769612-4440  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ostindiefararen 5, 769612-4440, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-24 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>
Carl-Johan Laurens	Ordförande	2022
Linus Wålstedt	Ledamot	2022
Karin Axelsson	Ledamot	2022
Thomas Ivarsson	Ledamot	2022
Martin Thörnkvist	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleant

Andreas Wilnerzon	Suppleant	2022
-------------------	-----------	------

##### Ordinarie revisor

Dillon AB, Oskar Kantoft	Auktoriserad revisor	2022
--------------------------	----------------------	------

##### Revisorssuppleant

Dillon AB, Emma Kantoft	Revisorssuppleant	2022
-------------------------	-------------------	------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Generalens Hage 28 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adress är Ostindiefararegatan 5.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler samt 4 garageplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	4	3	4

Total tomtarea:	644 kvm
Total bostadsarea:	1 151 kvm
Total lokalarea:	90 kvm
Total garagearea:	30 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Bredablick Förvaltning  
Laurens Production  
Tele 2  
Tele 2  
Fridhems Stöd och Stöd i Malmö  
E.ON  
E.ON

Ekonomisk Förvaltning  
Teknisk Förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 6 549 kr och planerat underhåll för 163 529 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 2021-10-30 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 352 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 277 kr per kvm. Under året 2021 har föreningen bytt fönster på gathusets fjärde våning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 3 överlåtelse.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 6 st).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 22 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 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	1 156	1 215	1 154	1 141
Resultat efter finansiella poster	-67	53	-225	175
Förändring av underhållsfond	188	13	-	52
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-91	204	-61	287
Soliditet %	57	57	57	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	754	815	758	751
Driftskostnad, kr/kvm	453	390	399	385
Ränta, kr/kvm	106	120	126	118
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	277	68	41	41
Lån, kr/kvm	7 663	7 685	7 708	7 878
Snittränta (%)	1,38	1,56	1,64	1,49

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>16 935 501</b>	<b>146 130</b>	<b>-3 790 502</b>	<b>53 367</b>
Disposition enligt föreningsstämma			53 367	-53 367
Avsättning till underhållsfond		352 000	-352 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-163 529	163 529	
Årets resultat				-66 668
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 935 501</b>	<b>334 601</b>	<b>-3 925 606</b>	<b>-66 668</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 737 135
Årets resultat före fondförändring	-66 668
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-352 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	163 529
Summa över/underskott	-3 992 274

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 992 274**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 065 984	1 143 439
Övriga rörelseintäkter	3	90 126	71 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 156 110</b>	<b>1 214 739</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-745 299	-704 678
Övriga externa kostnader	7	-137 799	-96 813
Personalkostnader	8	-40 871	-43 369
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-164 091	-164 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 088 060</b>	<b>-1 008 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>68 050</b>	<b>205 788</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 778	-152 454
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-134 718</b>	<b>-152 421</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-66 668</b>	<b>53 367</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-66 668</b>	<b>53 367</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	22 273 458	22 437 549
Summa materiella anläggningstillgångar		22 273 458	22 437 549
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 273 458	22 437 549
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 002	16 659
Övriga fordringar	11	968 899	924 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13 028	12 983
Summa kortfristiga fordringar		997 929	954 306
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		997 929	954 306
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 271 387	23 391 855



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 935 501	16 935 501
Underhållsfond		334 601	146 130
Summa bundet eget kapital		17 270 102	17 081 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 925 606	-3 790 502
Årets resultat		-66 668	53 367
Summa fritt eget kapital		-3 992 274	-3 737 135
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 277 828</b>	<b>13 344 496</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	8 983 901	6 188 965
Summa långfristiga skulder		8 983 901	6 188 965
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	756 314	3 578 814
Leverantörsskulder		53 985	35 378
Skatteskulder		1 516	41 356
Övriga skulder		298	955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	197 545	201 891
Summa kortfristiga skulder		1 009 658	3 858 394
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 271 387</b>	<b>23 391 855</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	68 050	205 788
Avskrivningar	164 092	164 091
	<b>232 142</b>	<b>369 879</b>
Erhållen ränta	60	33
Erlagd ränta	-134 779	-152 454
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>97 423</b>	<b>217 458</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 415	-538
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-26 236	-20 327
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>67 772</b>	<b>196 593</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 550 000	2 256 437
Amortering av låneskulder	-3 577 564	-2 285 251
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-27 564</b>	<b>-28 814</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>40 208</b>	<b>167 779</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>923 120</b>	<b>755 341</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>963 328</b>	<b>923 120</b>

(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 100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	874 428	944 495
Hyror lokaler	143 556	150 944
Hyror garage	48 000	48 000
<b>Summa</b>	<b>1 065 984</b>	<b>1 143 439</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	32 232	32 232
EI	28 050	31 450
Överlåtelseavgifter	2 373	2 366
Andrahandsuthyrningsavgifter	26 509	1 792
Övriga intäkter	962	3 460
<b>Summa</b>	<b>90 126</b>	<b>71 300</b>

#### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 408	3 040
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 406
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 531
VA & sanitet, installationer	3 141	-
Värme, installationer	-	825
El, installationer	-	1 758
Huskropp	-	8 500
Vattenskador	-	110 481
Övrigt	-	3 500
<b>Summa</b>	<b>6 549</b>	<b>135 041</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	73 719
Huskropp, tak	18 000	-
Huskropp, fönster	145 529	-
<b>Summa</b>	<b>163 529</b>	<b>73 719</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	40 243	39 733
Teknisk förvaltning	91 500	46 650
Förbrukningsmaterial	9 959	6 509
El	69 307	75 356
Uppvärmning	230 469	196 093
Vatten och avlopp	44 470	44 170
Avfallshantering	30 994	29 107
Försäkringar	19 393	19 465
Kabel-TV	14 167	14 115
Bredband	24 720	24 720
<b>Summa</b>	<b>575 221</b>	<b>495 918</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tele och post	1 198	1 443
Förvaltningskostnader	61 274	64 073
Revision	20 125	23 650
Bankkostnader	743	2 133
IT-tjänster	759	2 315
Övriga externa tjänster	53 000	3 125
Övriga externa kostnader	700	75
<b>Summa</b>	<b>137 799</b>	<b>96 813</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	31 100	33 000
<b>Summa</b>	<b>31 100</b>	<b>33 000</b>
Sociala avgifter	9 771	10 369
<b>Summa</b>	<b>40 871</b>	<b>43 369</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	164 091	164 091
<b>Summa</b>	<b>164 091</b>	<b>164 091</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 409 141	16 409 141
-Mark	7 849 318	7 849 318
	<u>24 258 459</u>	<u>24 258 459</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>24 258 459</b>	<b>24 258 459</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 820 910	-1 656 819
	<u>-1 820 910</u>	<u>-1 656 819</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-164 091	-164 091
	<u>-164 091</u>	<u>-164 091</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 985 001</b>	<b>-1 820 910</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 273 458</b>	<b>22 437 549</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 424 140	14 588 231
Mark	7 849 318	7 849 318
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	28 744 000	28 744 000
	<u>28 744 000</u>	<u>28 744 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>28 744 000</b>	<b>28 744 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	11 236 000	11 236 000

## Not 11 Övriga fodringar

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Bredablick	963 328	923 120
Övriga fodringar	5 571	1 544
<b>Summa</b>	<b>968 899</b>	<b>924 664</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	13 028	12 983
<b>Summa</b>	<b>13 028</b>	<b>12 983</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	756 314	3 578 814
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 983 901	6 188 965
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 740 215</b>	<b>9 767 779</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	9 740 215	9 767 779
<b>Summa</b>	<b>9 740 215</b>	<b>9 767 779</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,14 %	2024-06-30	2 256 437	-	-	2 256 437
Handelsbanken	Löst	2021-10-30	2 500 000	-	2 500 000	-
Handelsbanken	1,81 %	2022-10-30	488 750	-	5 000	483 750
Handelsbanken	1,45 %	2023-06-30	2 222 592	-	22 564	2 200 028
Handelsbanken	1,40 %	2022-09-01	250 000	-	-	250 000
Handelsbanken	1,77 %	2023-09-30	1 000 000	-	-	1 000 000
Handelsbanken	Löst	2021-03-30	650 000	-	650 000	-
Handelsbanken	Löst	2021-06-01	400 000	-	400 000	-
Handelsbanken	1,33 %	2026-10-30	-	3 550 000	-	3 550 000
<b>Summa</b>			<b>9 767 779</b>	<b>3 550 000</b>	<b>3 577 564</b>	<b>9 740 215</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	35 878	39 426
Upplupna räntekostnader	7 738	-
Förutbetalda intäkter	77 966	100 077
Upplupna revisionsarvoden	19 500	18 500
Upplupna driftskostnader	56 463	43 888
<b>Summa</b>	<b>197 545</b>	<b>201 891</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 013 000	10 013 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 013 000</b>	<b>10 013 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2022- -

Carl-Johan Laurens  
Styrelseordförande

Linus Wålstedt

Karin Axelsson

Thomas Ivarsson

Martin Thörnkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -  
Dillon AB

Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2021**







Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 06 2022 10:40AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 62416A81A5D0B  
APR 06 2022 10:40AM

## Registrerade händelser

Mar 28 2022 KL. 12:28PM	Mustafa El-Chami skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 28 2022 KL. 04:48PM	Thomas Ivarsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1282147/62418dd9b2a01">https://esign.simplesign.io/document/view/1282147/62418dd9b2a01</a>	IP ADDRESS 83.241.168.119
Mar 31 2022 KL. 10:53AM	 THOMAS IVARSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3493 Long 18.0459</i> <i>Signerad med: BankID (00388035-1462-465c-af1d-36c03baac1f9)</i>	IP-ADDRESS 88.131.26.54
Mar 28 2022 KL. 02:38PM	Carl-Johan Laurens granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1282148/62418ddbb448d">https://esign.simplesign.io/document/view/1282148/62418ddbb448d</a>	IP ADDRESS 151.177.28.160
Mar 29 2022 KL. 02:58PM	 Carl-Johan Laurens signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (944dc9a9-4495-48bd-a0ca-8970e8dd4429)</i>	IP-ADDRESS 151.177.28.160
Mar 31 2022 KL. 08:05PM	Martin Thörnkvist granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1282149/62418ddd760e6">https://esign.simplesign.io/document/view/1282149/62418ddd760e6</a>	IP ADDRESS 151.177.28.96
Mar 31 2022 KL. 08:09PM	 Johan Martin Thörnkvist signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (6df088d2-7b2b-4a48-952d-5766cf20b660)</i>	IP-ADDRESS 151.177.28.96
Mar 29 2022 KL. 11:10AM	Linus Wålstedt granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1282150/62418ddf5039f">https://esign.simplesign.io/document/view/1282150/62418ddf5039f</a>	IP ADDRESS 213.64.204.170
Apr 04 2022 KL. 01:38PM	 Linus Karl Peter Wålstedt signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (218e0fe7-1007-4861-8782-21950fe158c0)</i>	IP-ADDRESS 94.234.72.141
Mar 29 2022 KL. 03:00PM	Karin Axelsson granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1282151/62418de12c6df">https://esign.simplesign.io/document/view/1282151/62418de12c6df</a>	IP ADDRESS 151.177.28.61
Mar 29 2022 KL. 05:22PM	 KARIN AXELSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.2938 Long 18.0859</i> <i>Signerad med: BankID (7047d4ce-12a0-4558-b313-08c9320a71cb)</i>	IP-ADDRESS 94.191.153.52
Apr 04 2022 KL. 02:00PM	Oskar Kantoft granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1282152/62418de34b10e">https://esign.simplesign.io/document/view/1282152/62418de34b10e</a>	IP ADDRESS 62.220.167.34
Apr 06 2022 KL. 10:40AM	 Jan Oskar Kantoft signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (627d3508-4686-4440-9965-1755149c7c69)</i>	IP-ADDRESS 62.220.167.34
Apr 06 2022 KL. 10:40AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62416a81a5d0b har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



DILLON  
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Ostindiefararen 5

Org.nr 769612-4440

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ostindiefararen 5 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ostindiefararen 5 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghande 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, eller
- 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 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 den 2022

Dillon AB

Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse Ostindiefararen 5


Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 06 2022 10:41AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 624AD9CBA0D7B  
APR 06 2022 10:41AM

## Registrerade händelser

Apr 04 2022 KL. 01:44PM	Mustafa El-Chami skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Apr 04 2022 KL. 01:59PM	Oskar Kantoft granskade dokumentet: <a href="https://esign.simplesign.io/document/view/1296745/624ada2083b21">https://esign.simplesign.io/document/view/1296745/624ada2083b21</a>	IP ADDRESS 62.220.167.34
Apr 06 2022 KL. 10:41AM	 Jan Oskar Kantoft signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (01ec4446-759b-46fa-b18c-2d23e5897c12)</i>	IP-ADDRESS 62.220.167.34
Apr 06 2022 KL. 10:41AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 624ad9cba0d7b har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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 intäkter 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.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

