



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän 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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Trollsländan. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar garagegenomfart..

Styrelsen

Christina Svärd	Ordförande
Madeleine Isaksson	Ledamot
Bo Ohlsson	Ledamot
Bengt Persson	Ledamot
Anders Prah	Ledamot

Rolf Andersson	Suppleant
Ketty Löfquist	Suppleant
Tomas Olsson	Suppleant
Leif Rosberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Annika Madeleine Isaksson och Christina Svärd.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Olle Ohlsson

Lars Svärd

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fåran 1	2014	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

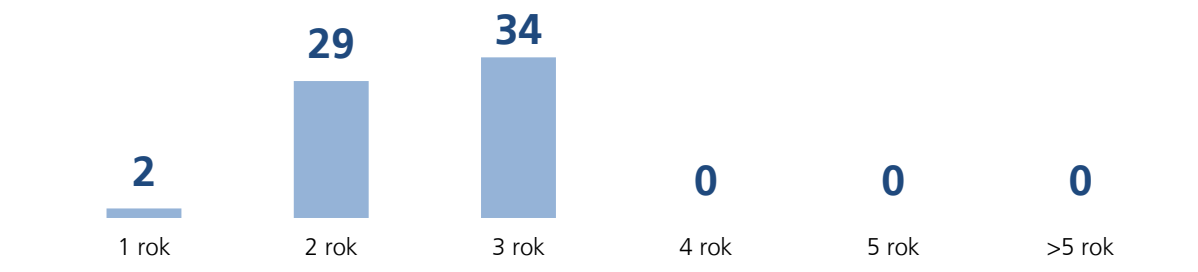
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 m², varav 4 087 m² utgör lägenhetsyta och 1 463 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Källarförråd

Garage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2020-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK och rensning av ventilationskanaler i lägenheter	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förv	SBC
Teknisk förv	SBC

Föreningens ekonomi

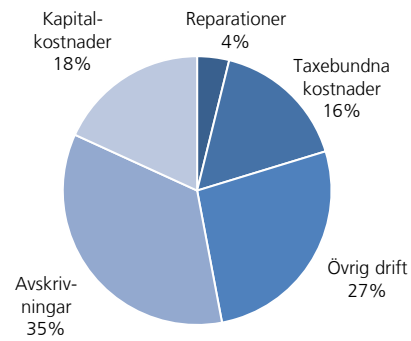
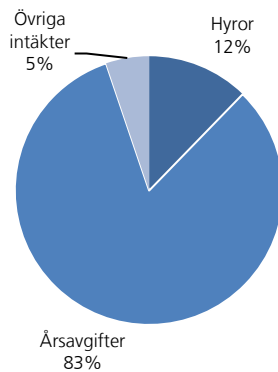
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 361 900	1 956 275
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 516 791	3 486 499
Finansiella intäkter	4 469	4 496
Minskning kortfristiga fordringar	48 822	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	115 317
	3 570 082	3 606 312
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 511 282	1 593 205
Finansiella kostnader	579 438	642 002
Ökning av materiella anläggningstillgångar	224 938	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	65 479
Minskning av långfristiga skulder	900 000	900 000
Minskning av kortfristiga skulder	113 769	0
	3 329 427	3 200 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 602 556	2 361 900
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	240 656	405 626

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av pandemin Corona-19 så hölls stämman utomhus på vår innegård.

Några styrelsemöte hölls digitalt under våren och under hösten kallades bara ledamöterna vid ett möte.,

Under våren, maj månad har vi med hjälp av Sbc trädgård tagit bort vissna plantor och ersatt med nya på vår innegård. Växtmaterialet är anpassat efter platsens förutsättningar. Torktåliga och stabila buskar och perenner som inte kräver så mycket näring och jord. Då vi haft problem med kvickrot så kommer dessa nya växter att konkurrera ut den och täcka upp de tomma ytorna så att föreningen får en vacker trädgård igen.

2020-11-17 anordnades en dag för höststädning. Positiva medlemmar deltog, alla med handskar och soppåsar i beredskap. Möjlighet att grilla på utomhusgrillen fanns och användes av några.

Uppdatering av porttelefonen till taggläsare och uppringning till mobiltelefon alternativt fast telefon.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	696	498	488
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 799	12 020	12 240	12 460
Elkostnad/m ² totalyta	19	24	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	38	40	39	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	116	122	125
Soliditet (%)	71	71	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	328	153	263	330
Nettoomsättning (tkr)	3 484	3 429	3 351	3 169

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 087 m² bostäder och 1 463 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	119 740 000	0	0	119 740 000
Fond för yttre underhåll	955 170	278 136	0	677 034
S:a bundet eget kapital	120 695 170	278 136	0	120 417 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-190 108	-278 136	153 486	-65 458
Årets resultat	328 240	328 240	-153 486	153 486
S:a fritt eget kapital	138 132	50 104	0	88 028
S:a eget kapital	120 833 302	328 240	0	120 505 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	328 240
Balanserat resultat före reservering till fond	88 028
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 136
summa balanserat resultat	138 132

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	138 132
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 483 610	3 428 621
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 182	57 877
Summa rörelseintäkter		3 516 791	3 486 499
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-981 699	-1 117 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 978	-368 479
Personalkostnader	Not 6	-120 605	-107 042
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 102 301	-1 102 301
Summa rörelsekostnader		-2 613 583	-2 695 506
RÖRELSERESULTAT		903 209	790 993
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 469	4 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-579 438	-642 002
Summa finansiella poster		-574 969	-637 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		328 240	153 486
ÅRETS RESULTAT		328 240	153 486

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	166 760 575	167 862 876
Pågående byggnation	Not 9	224 938	0
Summa materiella anläggningstillgångar		166 985 513	167 862 876
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		166 985 513	167 862 876
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 288
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	887 278	998 558
Summa kortfristiga fordringar		887 278	999 846
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 734 476	1 430 074
Summa kassa och bank		1 734 476	1 430 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 621 754	2 429 920
SUMMA TILLGÅNGAR		169 607 267	170 292 796

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 740 000	119 740 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	955 170	677 034
Summa bundet eget kapital		120 695 170	120 417 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-190 108	-65 458
Årets resultat		328 240	153 486
Summa fritt eget kapital		138 132	88 028
SUMMA EGET KAPITAL		120 833 302	120 505 062
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 043 217	35 718 217
Summa långfristiga skulder		35 043 217	35 718 217
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 181 073	13 406 073
Leverantörsskulder		39 276	142 125
Skatteskulder		38 240	41 670
Övriga skulder		6 500	45 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	465 659	434 246
Summa kortfristiga skulder		13 730 748	14 069 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 607 267	170 292 796

Noter

Belopp anges i 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 902 545	2 845 624
Hyror garage moms	8 640	4 320
Hyror parkering	48 000	44 500
Hyror garage	374 688	389 025
Kabel-TV intäkter	142 982	138 840
Avgift andrahandsuthyrning	6 701	6 200
Öresutjämning	55	112
	3 483 610	3 428 621

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	33 182	0
Övriga intäkter	0	57 877
	33 182	57 877

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	34 137	3 023
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 526	36 166
	Snöröjning/sandning	0	3 430
	Städning enligt beställning	3 000	31 150
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 869
	Hissbesiktning	3 393	3 971
	Bevakning	33 892	28 770
	Gemensamma utrymmen	0	2 187
	Sophantering	4 919	4 410
	Gård	1 803	4 331
	Serviceavtal	11 681	13 201
	Förbrukningsmateriel	6 876	6 141
	Teleport/hissanläggning	4 080	8 130
	Störningsjour och larm	11 571	5 082
	Brandskydd	0	64 520
	Fordon	209	194
		131 087	246 575
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 848	0
	Entré/trapphus	0	4 087
	Lås	-8 688	43 297
	Ventilation	5 400	843
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	15 734
	Hiss	50 158	9 825
	Huskropp utvändigt	13 613	0
	Mark/gård/utemiljö	0	23 125
	Garage/parkering	23 901	0
	Vattenskada	32 317	0
		119 549	96 911
	Taxebundna kostnader		
	El	104 072	131 871
	Värme	211 019	221 778
	Vatten	139 269	135 619
	Sophämtning/renhållning	69 012	69 588
		523 372	558 856
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 069	54 602
	Kabel-TV	137 502	140 355
	Bredband	0	1 266
		188 571	196 223
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 120	19 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	981 699	1 117 684

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 041	2 320
	Juridiska åtgärder	13 750	10 313
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 179	16 100
	Föreningskostnader	2 488	19 237
	Styrelseomkostnader	849	4 692
	Fritids- och trivselkostnader	215	441
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	338 244	289 651
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 215
	Administration	7 512	6 697
	Korttidsinventarier	14 048	4 378
	Konsultarvode	2 625	4 276
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 310
		408 978	368 479

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 157	89 549
	Kostnadsersättningar	37	0
	Sociala kostnader	21 411	17 493
		120 605	107 042

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 102 301	1 102 301
		1 102 301	1 102 301

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 934 290	171 934 290
	Utgående anskaffningsvärde	171 934 290	171 934 290
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 071 414	-2 969 113
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 102 301	-1 102 301
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 173 715	-4 071 414
	Planenligt restvärde vid årets slut	166 760 575	167 862 876
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 720 398	39 720 398
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 912 000	69 912 000
	Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
		92 712 000	92 712 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 800 000	90 800 000
	Lokaler	1 912 000	1 912 000
		92 712 000	92 712 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Porttelefon	224 938	0
		224 938	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 198	66 732
	Klientmedel hos SBC	868 080	931 826
		887 278	998 558
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	677 034	398 898
	Reservering enligt stadgar	278 136	278 136
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	955 170	677 034

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,040 %	10 706 072	10 931 072	2022-06-01
Handelsbanken	0,990 %	12 506 072	12 731 072	2023-06-01
Handelsbanken	0,850 %	12 506 073	12 731 073	2024-06-01
Handelsbanken	1,650 %	12 506 073	12 731 073	2021-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		48 224 290	49 124 290	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 181 073	-13 406 073	
		35 043 217	35 718 217	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 724 290 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	52 274 290	52 274 290

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	29 723	29 221
Ränta	45 651	51 698
Avgifter och hyror	295 685	260 327
	465 659	434 246

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningenn kommer att ytterligare förstärka säkerheten vid in- och utpassering genom garaget. Vi kommer att ersätta våra nycklar med Taggar i stället.

Vårt miljöhus kommer att förses med sedumstak för att förhindra nedskräpning av fåglar bland annat.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 14/4 2021



Christina Svärd
Ordförande



Madeleine Sakason
Ledamot



Bo Ohlsson
Ledamot



Bengt Persson
Ledamot



Anders Prahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021
Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn
Org.nr. 769627-7610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

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 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

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. *MM*

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 Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 5 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 960 040	2 902 545	2 901 900
Hyror garage moms	8 000	8 640	8 000
Hyror parkering	48 000	48 000	48 000
Hyror garage	375 000	374 688	370 000
Kabel-TV intäkter	148 230	142 982	142 140
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 701	0
Öresutjämning	0	55	0
Fakturerade kostnader	0	33 182	0
	3 539 270	3 516 791	3 470 040
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-34 137	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-13 000	-15 526	-35 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning enligt beställning	0	-3 000	0
Hissbesiktning	-5 000	-3 393	-10 000
Bevakning	-30 000	-33 892	-24 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Garage/parkering	-10 000	0	-1 500
Sopphantering	-5 000	-4 919	-2 000
Gård	0	-1 803	-4 000
Serviceavtal	-25 000	-11 681	-25 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-6 876	-15 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-4 080	0
Störningsjour och larm	-2 000	-11 571	0
Brandskydd	0	0	-2 000
Fordon	0	-209	0
	-123 000	-131 087	-133 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-54 000	-2 848	-32 000
Lås	0	8 688	0
Ventilation	0	-5 400	0
Hiss	0	-50 158	0
Huskropp utvändigt	0	-13 613	0
Garage/parkering	0	-23 901	0
Vattenskada	0	-32 317	0
	-54 000	-119 549	-32 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-75 000	0	-405 000
Tak	-100 000	0	0
	-175 000	0	-405 000
Taxebundna kostnader			
El	-138 000	-104 072	-131 000
Värme	-231 000	-211 019	-224 000
Vatten	-136 000	-139 269	-131 000
Sophämtning/renhållning	-73 000	-69 012	-64 000
	-578 000	-523 372	-550 000

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 000	-51 069	-55 000
Kabel-TV	-147 000	-137 502	-181 000
Bredband	-2 000	0	0
	-206 000	-188 571	-236 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-20 000	-19 120	-19 120
	-20 000	-19 120	-19 120
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-3 000	-4 041	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-13 750	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 179	-17 000
Föreningskostnader	-20 000	-2 488	-14 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-849	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-215	-2 000
Studieverksamhet	0	-1 238	0
Förvaltningsarvode	-305 000	-338 244	-257 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	0	-13 000
Administration	-10 000	-7 512	-1 300
Korttidsinventarier	0	-14 048	-5 000
Konsultarvode	0	-2 625	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 440	0
	-372 000	-408 978	-319 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-95 000	-96 382	-94 600
Övriga arvoden	0	-2 775	0
Bilersättning skattefri	0	-37	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-21 411	-31 000
	-126 000	-120 605	-126 600
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 103 000	-1 102 301	-1 103 000
	-1 103 000	-1 102 301	-1 103 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 757 000	-2 613 583	-2 924 520
RÖRELSERESULTAT	782 270	903 209	545 520
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 401	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Låneräntor	-550 000	-579 418	-800 000
Övriga räntekostnader	0	-20	0
	-550 000	-574 969	-800 000
RESULTAT	232 270	328 240	-254 480

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se