



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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

Lars-Anders Prahl	Ordförande
Anna Czarnicka	Ledamot
Bo Nils Ingvar Ohlsson	Ledamot
Bengt Alvar Persson	Ledamot
Ulrika Winblad	Ledamot

Ketty Löfquist	Suppleant
Leif Börje Stefan Rosberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Czarnicka, Ketty Löfquist, Leif Börje Stefan Rosberg och Ulrika Winblad.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hansson

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Rolf Andersson

Sammanställande

Lars Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Stämman hölls utan närvaro, endast poströstning.

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.

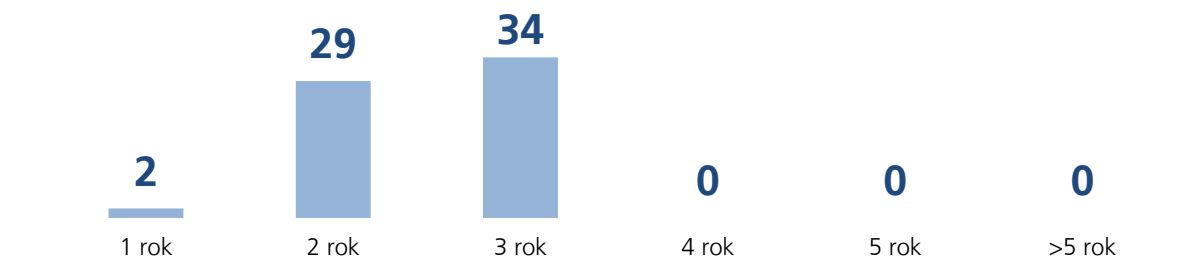
Värdeåret är 2016.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Källarförråd

Garage

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hissarnas nödtelefoner är uppdaterade till 5G nätet	2022
Spolning av avloppsstammar från plan 1 och ut	2022
OVK och rensning av ventilationskanaler	2022
Planerat underhåll	År
Översyn av brandvarnare	2025
OVK	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förv	SBC
Teknisk förv	Hagtorn

Föreningens ekonomi

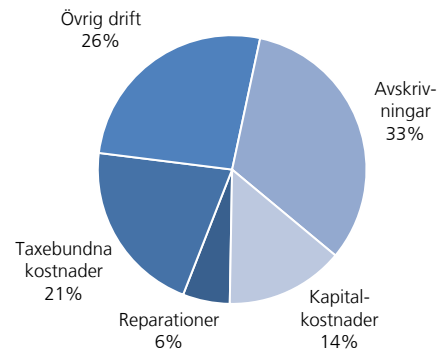
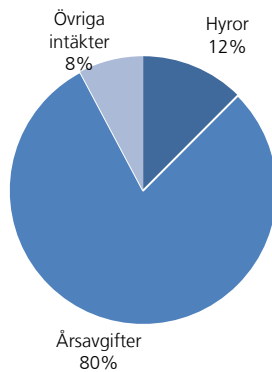
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 230 228	2 602 556
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 786 566	3 712 729
Finansiella intäkter	12 786	6 022
Minskning kortfristiga fordringar	0	5
Ökning av kortfristiga skulder	64 712	49 271
	3 864 065	3 768 027
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 848 066	1 672 254
Finansiella kostnader	487 026	469 258
Ökning av materiella anläggningstillgångar	99 218	98 843
Ökning av kortfristiga fordringar	11 648	0
Minskning av långfristiga skulder	1 900 000	900 000
	4 345 958	3 140 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 748 334	3 230 228
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-481 893	627 672

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installerat 6 st laddplatser i garaget

Energibesparingsåtgärder på el och värme

HLR utbildning för medlemmar

Komplettering av brandtättningsåtgärder, garantiåtgärd via Ikano

1 miljon extra amortering på lånen

Glöggmingel på gården

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	724	710	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 114	11 579	11 799	12 020
Elkostnad/m ² totalyta	46	29	19	24
Värmekostnad/m ² totalyta	43	43	38	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	85	104	116
Soliditet (%)	73	72	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	345	461	328	153
Nettoomsättning (tkr)	3 664	3 582	3 484	3 429

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	1 591 306	358 000	0	1 233 306
S:a bundet eget kapital	121 331 306	358 000	0	120 973 306
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-36 557	-358 000	461 447	-140 004
Årets resultat	344 944	344 944	-461 447	461 447
S:a fritt eget kapital	308 387	-13 056	0	321 443
S:a eget kapital	121 639 693	344 944	0	121 294 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	344 944
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	321 443
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-358 000
summa balanserat resultat	308 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	308 387
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 664 244	3 582 018
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 322	130 711
Summa rörelseintäkter		3 786 566	3 712 729

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 528 619	-1 216 890
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 417	-313 582
Personalkostnader	Not 6	-147 030	-141 783
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 119 317	-1 115 792
Summa rörelsekostnader		-2 967 383	-2 788 046

RÖRELSERESULTAT

819 184 **924 683**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 786	6 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 026	-469 258
Summa finansiella poster		-474 240	-463 236

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

344 944 **461 447**

ÅRETS RESULTAT

344 944 **461 447**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	164 948 466	165 968 564
Summa materiella anläggningstillgångar	164 948 466	165 968 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	164 948 466	165 968 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11 629	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 517 771	1 008 952
Summa kortfristiga fordringar	1 529 400	1 008 952
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 249 775	2 240 469
Summa kassa och bank	1 249 775	2 240 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 779 175	3 249 421
SUMMA TILLGÅNGAR	167 727 641	169 217 985

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 740 000	119 740 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 591 306	1 233 306
Summa bundet eget kapital		121 331 306	120 973 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 557	-140 004
Årets resultat		344 944	461 447
Summa fritt eget kapital		308 387	321 443
SUMMA EGET KAPITAL		121 639 693	121 294 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	32 693 218	36 168 218
Summa långfristiga skulder		32 693 218	36 168 218
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 731 072	11 156 072
Leverantörsskulder		79 109	78 274
Skatteskulder		42 610	38 240
Övriga skulder		460	540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	541 479	481 892
Summa kortfristiga skulder		13 394 730	11 755 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 727 641	169 217 985

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	10 år	0
Porttelefon	20 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 019 805	2 960 595
Hyror garage moms	0	2 880
Hyror parkering	42 500	49 500
Hyror garage	429 900	420 150
Kabel-TV intäkter	151 671	148 699
Elintäkter moms	1 840	0
Överlåtelse/pantsättning	14 490	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 020	0
Öresutjämning	19	194
	3 664 244	3 582 018

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	70 735	21 467
Försäkringsersättning	0	65 959
Övriga intäkter	51 588	43 285
	122 322	130 711

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	178 311	85 314
	Fastighetsskötsel beställning	2 486	994
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	35 147
	Snöröjning/sandning	11 541	36 726
	Städning enligt beställning	11 125	18 250
	Mattvätt/Hyrmattor	261	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	94 000	0
	Hissbesiktning	3 531	4 208
	Bevakning	35 949	34 892
	Gemensamma utrymmen	535	7 140
	Soppantering	2 975	2 975
	Gård	926	5 535
	Serviceavtal	25 990	22 147
	Förbrukningsmateriel	18 366	7 740
	Teleport/hissanläggning	4 050	8 774
		390 046	269 842
	Reparationer		
	Entré/trapphus	26 394	11 427
	Lås	6 586	589
	VVS	30 533	2 313
	Ventilation	11 060	0
	Elinstallationer	0	894
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 306	0
	Hiss	59 617	30 203
	Mark/gård/utemiljö	9 375	0
	Garage/parkering	1 034	981
	Skador/klotter/skadegörelse	2 049	0
	Vattenskada	46 599	31 156
		195 553	77 563
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	40 366
		0	40 366
	Taxebundna kostnader		
	El	255 455	159 682
	Värme	237 647	240 207
	Vatten	154 479	143 439
	Sophämtning/renhållning	75 773	73 551
		723 354	616 879
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 266	52 550
	Kabel-TV	139 410	139 069
	Bredband	1 500	1 500
		196 176	193 119
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 490	19 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 528 619	1 216 890

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	4 259	8 332
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Revisionsarvode extern revisor	20 069	16 629
	Föreningskostnader	2 239	450
	Styrelseomkostnader	2 339	1 951
	Studieverksamhet	295	1 250
	Förvaltningsarvode	75 088	222 977
	Administration	26 711	5 823
	Korttidsinventarier	5 879	1 570
	Konsultarvode	28 938	47 638
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 600	6 500
		172 417	313 582
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	124 250	120 500
	Sociala kostnader	22 780	21 283
		147 030	141 783
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 102 301	1 102 301
	Förbättringar	17 016	13 491
		1 119 317	1 115 792

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	172 258 071	171 934 290
	Nyanskaffningar	99 218	323 781
	Utgående anskaffningsvärde	172 357 289	172 258 071
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 289 507	-5 173 715
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 119 317	-1 115 792
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 408 823	-6 289 507
	Planenligt restvärde vid årets slut	164 948 466	165 968 564
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 720 398	39 720 398
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	88 349 000	69 912 000
	Taxeringsvärde mark	18 600 000	22 800 000
		106 949 000	92 712 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 600 000	90 800 000
	Lokaler	2 349 000	1 912 000
		106 949 000	92 712 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	19 212	19 193
	Klientmedel hos SBC	598 105	989 759
	Räntekonto hos SBC	900 454	0
		1 517 771	1 008 952
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 233 306	955 170
	Reservering enligt stadgar	358 000	278 136
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 591 306	1 233 306

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,620 %	9 256 072	10 481 072	2026-04-30
Handelsbanken	0,620 %	12 056 073	12 281 072	2025-06-01
Handelsbanken	0,850 %	12 056 073	12 281 073	2024-06-01
Handelsbanken	0,990 %	12 056 072	12 281 073	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		45 424 290	47 324 290	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 731 072	-11 156 072	
		32 693 218	36 168 218	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 924 290 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	52 274 290	52 274 290

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	133 166	116 750
Sociala avgifter	41 840	36 683
Ränta	44 924	34 260
Avgifter och hyror	315 924	294 199
Konsultarvode	5 625	0
	541 479	481 892

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Löpande underhåll

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Lars-Anders Prahl
Ordförande

Anna Czarnecka
Ledamot

Bo Nils Ingvar Ohlsson
Ledamot

Bengt Alvar Persson
Ledamot

Ulrika Winblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamns finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Styrelsen 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.

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 2022 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 Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se