

ÅRSREDOVISNING
2020
Brf Östra Citadells kajen
769633-0104



Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



En del av  nabo

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Östra Citadellskajen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse 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.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-05-17 och registrerades hos Bolagsverket 2018-06-26. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-11.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnader och mark med beteckningen Malmö Sejen 4. Under tiden 2016-2018 har föreningens hus uppförts. Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören ägde rum 2018-11-01 varvid föreningens egentliga verksamhet startade. Föreningen är också delägare i en samfällighetsförening Citadellskajen Östra. Byggnationen av denna pågick under 2016-2019 och 2019-02-04 godkändes entreprenaden.

Föreningens gatuadresser är: Argogatan 1 och Citadellsvägen 11 a i Malmö

Samfällighetsföreningen Citadellskajen Östra består av tre gemensamhetsanläggningar; en avseende garage och gård, en avseende lekutrustning på gård och en tredje avseende miljöhus. Delägare i gemensamhetsanläggningen avseende garage och gård, samt avseende lekutrustningen är tillsammans med bostadsrättsföreningen närliggande kontorsfastighet och hyresfastighet. Delägare i gemensamhetsanläggningen avseende miljöhus är tillsammans med bostadsrättsföreningen en närliggande hyresfastighet.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

M

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anders Gustavsson,	Ledamot	2021
Anders Welander	Ledamot	2021
Annica Björö	Ledamot	2021
Susanne Bladh	Ledamot	2021
Gunnar Magnusson	Ledamot	2021
Nils Alsborn	Suppleant	2021
Jan Christensson	Suppleant	2021
Jan Mattsson	Suppleant	2021

Ursprungliga stadgar angav att samtliga ledamöter och suppleanter väljas för en tid av ett (1) år. Vid årsstämman för verksamhetsåret 2019 antogs proposition om att ändra så att ledamot och suppleanter kan utses för en tid av ett eller två år. Detta för att inte hela styrelsen ska väljas om vid årsstämmorna. För att stadgeändring ska få giltighet kommer det att hållas en extrastämma innan ordinarie årsstämma (när denna förvaltningsberättelse upprättas har inte extrastämman hållits).

Styrelsen kommer under verksamhetsåret att hållit 11 antal protokollförda sammanträden (när förvaltningsberättelsen upprättas har 9 styrelsemöten ägt rum). Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – KPMG. Styrelsen har utsett Ebba Hedesten till internrevisor.

Arvode till styrelsen

Arvode för styrelsen (inkl suppleanter) utgår med 61 100 kr och för internrevisor 2 500 kr, exkl lagstadgade sociala- och arbetsgivaravgifter

Valberedning

Ingela Roos
Eva Tellow

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Sejen 4 med en tomtareal om 974kvm. Markköpet gjordes genom att man köpte andelarna Citadells kajen 1 ekonomisk förening som ägde marken. Den ekonomiska föreningen fusionerades sedan in i föreningen. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnad uppfördes under 2016-2018, inflyttning skedde i oktober 2018. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018.



Fastigheten består av 1 flerbostadshus med totalt 47 lägenheter. Samtliga lägenheter är vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 845 kvm.

Det finns en uthyrningsbar lokal om 104 kvm. Skanska svarar för hyran under tre (3) år och de söker samtidigt efter hyresgäst.

Garageplatserna, där bostadsrättsföreningen har rätt till 34 stycken, samutnyttjas med närliggande kontor och hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

- 5 stycken 1 rum och kök
- 12 stycken 2 rum och kök
- 14 stycken 3 rum och kök
- 16 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen övertog fastigheten i oktober 2018 och under verksamhetsåret har det utförts 2-årsbesiktning av hela fastigheten. Alla garantianmärkningar i lägenheterna ska i princip vara åtgärdade. Det finns dock garantianmärkningar avseende tekniska installationer som inte är åtgärdade men arbetet pågår.

Styrelsen har regelbundet dialog med Skanska kring åtgärdsprogrammet för värmesystemet och målsättningen är att allt ska vara åtgärdat första halvåret i år. Fokus har hitintills varit inriktat mot på övertagandeskedet, att allt ska bli färdigställt och godkänt. Under kommande verksamhetsår är målsättningen att styrelsens arbete mer kan inrikta sig mot förvaltning och drift av fastigheten.

Även vår förening har påverkats av pågående pandemi. De flesta styrelsemötena har avhållits digitalt, vilket under rådande förhållande fungerat bra. Besök och åtgärder i lägenheterna har försökt begränsas men i flera fall varit oundvikligt. Det har varit krav på munskydd för besökare till lägenheterna. Styrelsen vill samtidigt tacka alla medlemmarna för att alla på ett positivt sätt medverkat att t ex garantibesiktningarna kunde genomföras och att efterföljande garantiarbeten kunnat genomföras. Vi ska inte heller bortse från Skanskas hantverkare som har organiserat och genomfört arbetet på ett förtjänstfullt sätt.

Styrelsens fokusområden ligger för närvarande inom:

- Kontroll och injustering av värmesystemet efter besiktningens anmärkningar.
- Färdigställande av trapphusen med ny färgsättning. Beräknas bli klart under mars månad 2021. Arbetet påbörjades senare än planerat med anledning av corona-restriktioner.
- Balkongerna har ombesiktigats eftersom vissa har utvisat sig ha skador i betongen. Diskussioner pågår för närvarande med Skanska hur balkongerna ska åtgärdas. Arbetet beräknas utföras under 2021.

Styrelsen har också under året:

- Upprättat riktlinjer för uppsättning av markiser och solskydd.
- Omförhandling pågår avseende avtal kring drift- och skötsel.
- Bundit om lån varvid lägre räntekostnader erhållits. Detta har inneburit att månadsavgifterna (kallhyran) kan sänkas med 10% under 2021.
- Haft ekonomiska diskussioner och uppgörelser med såväl Skanska som andra leverantörer om ersättningar
- Upprättat underhållsplan
- Diskussioner med Malmö Fastighets- och Gatukontor avseende tidsplaner för fortsatt ombyggnad av Citadellskajen inkl Argogatan.

Trivselgruppen hade som målsättning att det sedvanliga firandet av första advent med glögg och lussekatter på innegården kunde genomföras. Tyvärr satte covid-19 stopp för detta, men förhoppningen är att traditionen kan upprätthållas kommande år.

Det finns en kommersiell lokal som tillhör fastigheten. Skanska erlägger hyra för densamma under tre (3) år och ansvarar för att finna hyresgäst. Arbetet med att finna hyresgäst har intensifierats och avsikten är att kunna teckna hyreskontrakt under våren 2021. Att arbetet med uthyrning varit vilande är med hänsyn till pågående ombyggnad av Citadellskajen. Ombyggnaden av gatan ska vara klart våren 2021 varefter lokalen får ett mer attraktivt läge.

I garaget, som ingår i en samfällighet, finns nu möjlighet till besöksparkering. Uthyrning av garageplatser administreras av Aimo Park.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-09 och det var 27 närvarande medlemmar.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 76 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 6 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften följer den ekonomiska planen, avgiften är 603 kr/kvm.

Någon avgiftsförändring har inte skett under 2020.

Styrelsen har dock beslutat om avgiftssänkning med 10% för 2021 p.g.a. av lägre räntekostnader.

MC

Flerårsöversikt

	2 månader		
<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	2020	2019	2018
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	603	603	603
Nettoomsättning	3 016	3 200	507
Årets resultat	- 566	- 354	- 75
Totalt eget kapital	193 672	194 238	194 592
Balansomslutning	242 359	243 696	253 572
Soliditet	79,9%	79,7%	76,7%
Bokfört värde byggnader och mark	240 170	241 971	243 772
Taxeringsv., byggnader och mark	107 405	107 405	42 691
Taxeringsvärde byggnader	73 780	73 780	17 666
Låneskuld	47 732	48 282	49 317
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	12 414	12 557	12 826
Belåningsgrad	44%	45%	116%
Amortering under året	550	1 035	137
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,37%	1,31%	1,31%
Likvida medel	1 268	912	565
Likviditet	146%	100%	96%
Kassaflöde, kr/kvm	324	366	343
Avsättning yttre fond, kr/kvm	84	30	30

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	194 666 910	134 575	-209 143	-353 926	194 238 416
Disp. enligt stämmobeslut			-353 926	353 926	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		331 961	-331 961		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-44 571	44 571		-44 571
Årets resultat				-566 343	-566 343
Belopp vid årets utgång	194 666 910	421 965	-850 459	-566 343	193 672 073

Av medlemsinsatserna utgör 191.145.000 kr insatser och 3.521.910kr upplåtelseavgifter. Upplåtelseavgiften är 25.900 kr lägre jämfört med ekonomisk plan. Insatserna överensstämmer med ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-563 069
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-331 961
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	44 571
årets förlust	-566 343
Summa, till stämmans förfogande	-1 416 802

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-1 416 802
Summa	-1 416 802

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. .

AK

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 016 446	3 200 180
Övriga rörelseintäkter	3	209 766	17 505
Summa rörelseintäkter		3 226 212	3 217 685
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 151 632	-1 047 053
Övriga externa kostnader	5	-111 064	-17 500
Personalkostnader och arvoden	6	-71 737	-64 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 801 019	-1 801 019
Summa rörelsekostnader		-3 135 452	-2 929 967
Rörelseresultat		90 760	287 718
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 103	-641 644
Summa finansiella poster		-657 103	-641 644
Resultat efter finansiella poster		-566 343	-353 926
Resultat före skatt		-566 343	-353 926
Årets resultat		-566 343	-353 926

M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	240 169 702	241 970 721
Summa materiella anläggningstillgångar		240 169 702	241 970 721
Summa anläggningstillgångar		240 169 702	241 970 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 228
Övriga fordringar		778 111	701 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	143 415	108 095
Summa kortfristiga fordringar		921 526	813 433
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 267 706	911 518
Summa kassa och bank		1 267 706	911 518
Summa omsättningstillgångar		2 189 232	1 724 951
SUMMA TILLGÅNGAR		242 358 934	243 695 672

AKS

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 666 910	194 666 910
Fond för yttre underhåll		421 965	134 575
Summa bundet eget kapital		195 088 875	194 801 485
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-850 459	-209 143
Årets resultat		-566 343	-353 926
Summa fritt eget kapital		-1 416 802	-563 069
Summa eget kapital		193 672 073	194 238 416
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	31 591 250	47 732 500
Summa långfristiga skulder		31 591 250	47 732 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 141 250	550 000
Leverantörsskulder		168 376	120 555
Skatteskulder		47 730	220 160
Övriga skulder		403 318	556 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	334 937	277 566
Summa kortfristiga skulder		17 095 611	1 724 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 358 934	243 695 672

ML

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 1,0 % (fr.o.m 2018-11-01)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan, f.n. 84 kr/kvm.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år, åren 2019-2033.

Föreningen betalar fastighetsskatt, 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	2 146 266	2 320 306
Hysesintäkt lokal	260 000	260 000
Hysesintäkter garage, från samfälligheten	308 634	198 796
Intäkt bredband	96 444	96 444
Intäkt vattenavgift	35 077	87 363
Intäkt elavgift	106 183	150 005
Intäkt fastighetsskatt lokaler	44 050	44 049
Intäkt andrahandsuthyrning	9 644	9 300
Intäkt överlåtelse- och panthantering	10 147	33 916
Summa	3 016 445	3 200 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning från Skanska	209 766	17 505
Summa	209 766	17 505

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 078 020	1 020 215
Löpande underhåll, se spec. nedan	29 040	26 838
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	44 571	0
Summa	1 151 631	1 047 053

Specifikation driftskostnader

El	200 420	249 532
Uppvärmning	135 914	166 180
Vatten & avlopp	106 346	79 224
Kostnader Samfällighet	196 476	123 414
Snörenhållning och halkbekämpning	6 252	9 632
Hissbesiktning	3 688	0
Brandskydd	1 425	0
Obligatoriska besiktningkostnader	8 813	0
Fastighetsförsäkring	42 269	40 635
Com Hem, DigitalTV, bredband	99 693	97 316
Fastighetsskötsel enligt avtal	61 250	61 250
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 003	2 451
Lokalvård enligt avtal	43 750	43 752
Fastighetsjour Security Assistance	0	4 452
Fastighetsskatt lokaler	44 050	44 050
IMD, avläsning el, vatten	-4 037	2 551
Förbrukningsmaterial	1 388	1 151
Förbrukningsmaterial filter	24 565	11 560
Larmmottagningsavgift hiss	3 052	3 984
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	7 691	1 790
Ekonomisk förvaltning	61 490	50 736
Kostnad överlåtelse- och panthantering	7 334	17 684
Administrativa kostnader	11 799	8 871
Medlemskap bostadsrätterna	5 690	0
Bolagsverket	700	0
Summa	1 078 021	1 020 215

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Gemensamma utrymme	3 478	0
Installationer hissar	17 430	17 430
Fastighet utvändigt	0	1 638
Fastighet utvändigt	8 133	7 770
Summa	29 041	26 838

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Underhållsplan	8 925	0
Huskropp utvändigt	35 646	0
Summa	44 571	0

Not 5 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2020	2019
Extern revisor	12 188	17 500
Konsultarvode	98 876	0
Summa	111 064	17 500

Not 6 Personalkostnader och arvode

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	61 100	47 000
Föreningsvald revisor	2 500	2 000
Sociala avgifter	8 137	15 395
Summa	71 737	64 395

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	1 801 019	1 801 019
Summa	1 801 019	1 801 019

Avskrivning på byggnader görs fr.o.m. 2018-11-01.
Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	180 101 910	180 101 910
Årets anskaffning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 101 910	180 101 910
Ingående avskrivningar	-2 101 189	-300 170
Årets avskrivningar	-1 801 019	-1 801 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 902 208	-2 101 189
Utgående redovisat värde	176 199 702	178 000 721
Bokfört värde byggnader	176 199 702	178 000 721
Bokfört värde mark	63 970 000	63 970 000
Utgående bokfört värde byggnader & mark	240 169 702	241 970 721
Taxeringsvärden byggnader	73 780 000	73 780 000
Taxeringsvärden mark	33 625 000	33 625 000
Summa	107 405 000	107 405 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Sejen 4
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 335	31 157
Upplupna intäkter avläsning el, vatten	41 978	51 770
Förutbetald kostnad bredband	25 391	24 923
Förutbetald kostnad förvaltning	28 424	0
Övriga förutbetalda kostnader	14 288	245
Summa	143 416	108 095

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	49 455 000	49 455 000
Summa	49 455 000	49 455 000

ML

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,24%	2021-11-28	15 866 250	275 000
SEB	1,77%	2023-11-28	15 866 250	275 000
SEB	1,09%	2025-11-28	16 000 000	0
Summa			47 732 500	550 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 47 732 500 (48 282 500) kronor. Under räkenskapsåret har 550 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 31 591 250 (47 732 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 16 141 250 (550 000) kronor. På balansdagen utgör 550 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 44 982 500 (45 532 500) kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	61 100	47 000
Upplupen kostnad föreningsvald revisor	2 500	2 000
Upplupna sociala avgifter	12 857	15 395
Upplupen räntekostnad	3 622	6 201
Upplupen kostnad förvaltning	1 875	0
Förutbetalda hyror och avgifter	31 149	189 470
Upplupen kostnad extern revision	16 500	17 500
Övriga upplupna kostnader	205 334	0
Summa	334 937	277 566

Malmö 2021- 03 - 30



Anders Gustavsson
Ordförande



Annica Björö



Anders Welander



Susanne Bladh



Gunnar Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 april 2021

KPMG AB



Andrea Akesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen, org. nr 769633-0104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen 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 utvärderar, 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. Risker 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 Östra Citadells kajen för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 16 april 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor