allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flintrännan i Malmö

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flintrännan i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2013 och 2033.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riberstads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar smågator, belysning, planteringar, dagvattenrännor samt sopsugsanläggning.

Styrelsen

Patrik Ebbe Alemo	Ledamot
Emma Josefin Björkne	Ledamot
Sören Thomas Eliasson	Ledamot
Nils Bertil Allan Gunnarsson	Ledamot
Inger Maria Agneta Keivanlo	Ledamot
Kjell Thomas Larsson	Suppleant
Lena Cecilia Lindell	Suppleant
Stig Thomas Orvar Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning

Holger Luthman	Sammankallande
May Mosbach	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

Fakta om våra fastigheter
Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Malmö Propellern 3	2001	Malmö
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

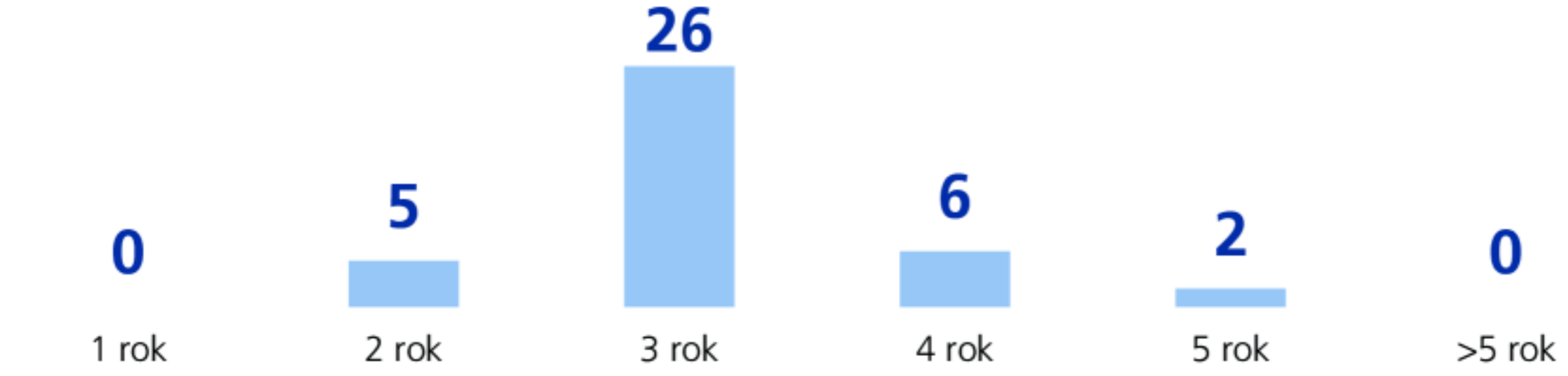
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 301 m², varav 4 001 m² utgör lägenhetsyta och 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik 1	90 m²	Se avtal
Butik 2	120 m²	Se avtal
Butik 3	90 m²	Se avtal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	Servitut med Brf Havslunden

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2018	Fortsätter 2019

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

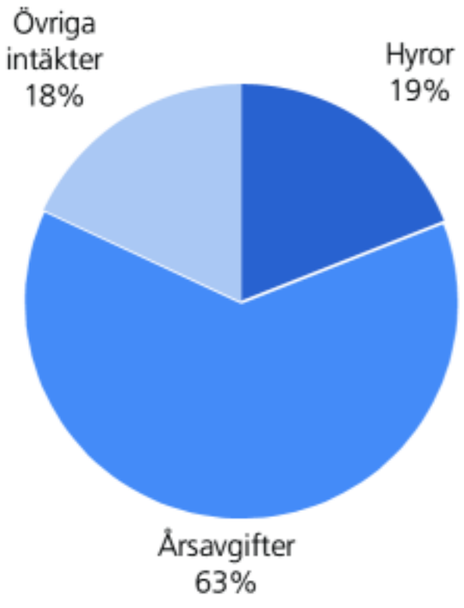
Avtal	Leverantör
HSB Malmö	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning

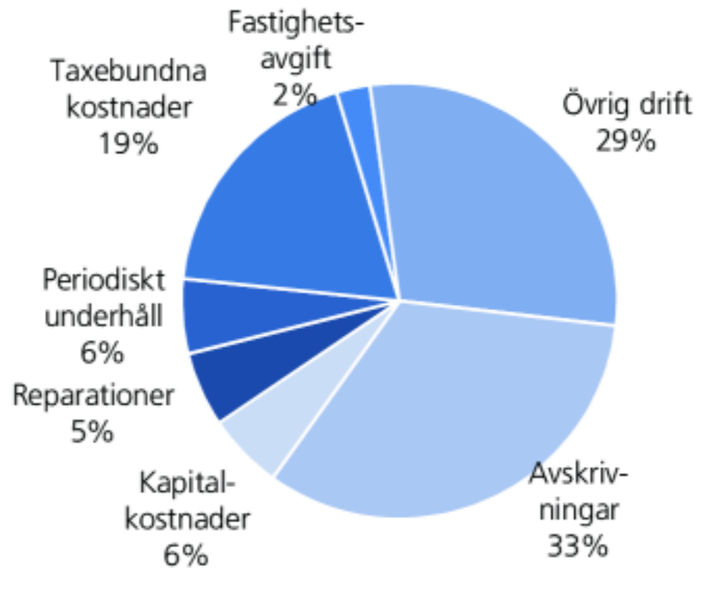
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 496 482**	**1 882 577**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 651 398	3 315 961
Finansiella intäkter	18	417
Minskning kortfristiga fordringar	257 079	0
Ökning av kortfristiga skulder	37 060	73 333
	3 945 555	**3 389 711**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 324 513	2 186 444
Finansiella kostnader	213 701	180 151
Ökning av kortfristiga fordringar	0	311 110
Minskning av långfristiga skulder	1 130 800	1 098 100
	3 669 013	**3 775 805**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 773 024**	**1 496 482**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**276 542**	**-386 095**

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året arbetat vidare med att hitta en lösning på ansvarsfrågan för åtgärder av de skador som finns på fasaden.

Brf Flintrännan har anlitat en juridisk fastighetsexpert och vi har dessutom fått bekräftat att vår fastighetsförsäkring täcker stora delar av de juridiska kostnaderna. Vidare har föreningen tagit in teknisk expertis i avsikt att på bästa sätt säkerställa att vi får en så bra överenskommelse som möjligt för föreningens medlemmar.

Strax innan årsskiftet hade föreningen och Skanska kommit långt i förhandlingarna vad gäller ansvarsfrågan och fördelning kostnader. Den 16 januari kallades samtliga medlemmar till en extra föreningsstämma. Där redogjordes för innehållet i överenskommelsen som i korthet innebär att Skanska står för alla kostnader för att återställa fasaden till ursprungligt skick medan föreningen står tillkommande kostnader för den värdehöjande delen vilket framförallt avser värdet av en tvåstegsluftad fasad samt renovering av samtliga fönster. Styrelsens bedömning är att avgifterna inte ska behövas höjas som en konsekvens av fasadrenoveringen.

Föreningsstämman röstade enhälligt för att styrelsen ska ingå avtal med Skanska i enlighet med ovan. Arbetet med fasadrenovering kommer att påbörjas våren 2018.

I mars tecknades ett hyresavtal med HR kliniken AB som sysslar med skönhetsvård. De flyttade in i den lokal som tidigare disponerades av Botanica.

Under året har föreningen amorterat av en miljon kronor på sina lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	574	574	574	574
Hyror/m² hyresrättsyta	2 298	1 778	1 814	1 636
Lån/m² bostadsrättsyta	5 533	5 816	6 090	6 090
Elkostnad/m² totalyta	72	68	66	62
Värmekostnad/m² totalyta	68	65	60	45
Vattenkostnad/m² totalyta	21	21	21	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	50	42	56	160
Soliditet (%)	83	82	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-142	-305	-164	-641
Nettoomsättning (tkr)	3 381	3 297	3 266	3 127

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 001 m² bostäder och 300 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	102 400 000	0	0	102 400 000
Fond för yttre underhåll	4 069 624	250 000	-263 765	4 083 389
S:a bundet eget kapital	**106 469 624**	**250 000**	**-263 765**	**106 483 389**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	512 615	-250 000	-41 460	804 075
Årets resultat	-141 805	-141 805	305 225	-305 225
S:a fritt eget kapital	**370 810**	**-391 805**	**263 765**	**498 850**
S:a eget kapital	**106 840 434**	**-141 805**	**0**	**106 982 239**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-141 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	762 615
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	**370 810**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**370 810**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 381 445	3 297 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	269 953	18 402
Summa rörelseintäkter		**3 651 398**	**3 315 960**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 725 831	-1 795 439
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 510	-287 971
Personalkostnader	Not 6	-98 171	-103 034
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 008	-1 255 008
Summa rörelsekostnader		**-3 579 520**	**-3 441 452**
RÖRELSERESULTAT		**71 878**	**-125 491**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 701	-180 151
Summa finansiella poster		**-213 683**	**-179 734**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-141 805**	**-305 225**
ÅRETS RESULTAT		**-141 805**	**-305 225**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	127 603 011	128 858 018
Summa materiella anläggningstillgångar		**127 603 011**	**128 858 018**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**127 603 011**	**128 858 018**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 246	299 075
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 874 295	1 565 004
Summa kortfristiga fordringar		**1 883 541**	**1 864 079**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19	19
Summa kassa och bank		**19**	**19**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 883 560**	**1 864 098**
SUMMA TILLGÅNGAR		**129 486 571**	**130 722 116**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 400 000	102 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 069 624	4 083 389
Summa bundet eget kapital		**106 469 624**	**106 483 389**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		512 615	804 075
Årets resultat		-141 805	-305 225
Summa fritt eget kapital		**370 810**	**498 850**
SUMMA EGET KAPITAL		**106 840 434**	**106 982 239**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 007 072	23 137 872
Summa långfristiga skulder		**22 007 072**	**23 137 872**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	130 800	130 800
Leverantörsskulder		89 540	98 017
Övriga skulder		27 376	25 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	391 349	347 652
Summa kortfristiga skulder		**639 065**	**602 005**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**129 486 571**	**130 722 116**

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.

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	**2017**	**2016**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Ventilation	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 297 208	2 297 208
Hyror lokaler momspliktiga	473 254	495 780
Befarade förluster	0	- 178 660
Hyror lokaler	216 153	216 329
Hyror parkering	3 000	3 000
Hyror förråd	2 400	2 400
Hyresrabatt	-84 000	0
Elintäkter	435 490	408 521
Elintäkter moms	18 000	30 000
Värmeintäkter	10 800	10 800
Gästlägenhet	9 050	12 150
Öresutjämning	90	30
	3 381 445	**3 297 558**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Försäkringsersättning	82 092	0
Övriga intäkter	187 861	18 402
	269 953	**18 402**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	25 867	25 547
Fastighetsskötsel beställning	22 453	41 362
Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 819	41 066
Fastighetsskötsel gård beställning	40 509	15 659
Snöröjning/sandning	28 562	28 733
Städning entreprenad	34 960	34 554
Städning enligt beställning	3 621	3 435
OVK Obl. Ventilationskontroll	11 885	0
Hissbesiktning	1 671	3 277
Gemensamma utrymmen	1 730	0
Gård	681	2 872
Serviceavtal	33 223	34 043
Förbrukningsmateriel	8 105	8 356
Störningsjour och larm	5 476	4 199
Brandskydd	412	8 704
Fordon	387	0
	261 362	**251 805**
Reparationer		
Lokaler	42 275	0
Gemensamma utrymmen	8 750	0
Lås	12 299	6 702
VVS	45 367	16 811
Ventilation	41 059	75 869
Elinstallationer	13 055	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 544
Hiss	46 623	50 154
Balkonger/altaner	0	25 741
Garage/parkering	0	27 712
Skador/klotter/skadegörelse	526	0
Vattenskada	0	65 725
	209 954	**271 258**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	13 583	0
Lokaler	113 454	0
VVS	57 882	44 559
Tak	0	219 206
Mark/gård/utemiljö	23 952	0
	208 870	**263 765**
Taxebundna kostnader		
El	309 544	292 621
Värme	291 511	281 674
Vatten	90 488	90 525
Sophämtning/renhållning	16 214	12 302
	707 758	**677 123**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	62 420	58 377
Samfällighetsavgift	114 345	114 256
Kabel-TV	65 379	64 944
	242 144	**237 577**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**95 745**	**93 912**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 725 831**	**1 795 439**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Tele- och datakommunikation	4 588	3 102
Juridiska åtgärder	168 696	182 344
Inkassering avgift/hyra	5 946	4 667
Hyresförluster	149 406	0
Revisionsarvode extern revisor	13 747	12 739
Föreningskostnader	6 897	2 483
Förvaltningsarvode	69 689	67 395
Administration	4 420	4 236
Konsultarvode	71 921	5 806
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	5 200
	500 510	**287 971**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	74 700	78 400
Sociala kostnader	23 471	24 634
	98 171	**103 034**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	1 202 436	1 202 436
Förbättringar	52 572	52 572
	1 255 008	**1 255 008**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	135 211 434	135 211 434
Utgående anskaffningsvärde	**135 211 434**	**135 211 434**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 353 416	-5 098 408
Årets avskrivningar enligt plan	-1 255 008	-1 255 008
Utgående avskrivning enligt plan	**-7 608 423**	**-6 353 416**
Planenligt restvärde vid årets slut	**127 603 011**	**128 858 018**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 500 000	27 500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 222 000	59 222 000
Taxeringsvärde mark	27 224 000	27 224 000
	86 446 000	**86 446 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	4 446 000	4 446 000
	86 446 000	**86 446 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Kundfordringar	9 201	9 201
Avräkning vidarefakturering	0	359
Skattekonto	75 029	40 087
Skattefordran	17 060	18 893
Klientmedel hos SBC	1 773 005	1 496 463
	1 874 295	**1 565 004**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Vid årets början	4 083 389	3 833 389
Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-263 765	0
Vid årets slut	**4 069 624**	**4 083 389**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	1,050 %	10 286 772	11 286 772	2020-09-16
Handelsbanken	1,050 %	11 851 100	11 981 900	2019-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		**22 137 872**	**23 268 672**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 800	-130 800	
		22 007 072	**23 137 872**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 483 872 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	32 700 000	32 700 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Extern revisor	14 000	14 000
Arvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	23 565	23 565
Ränta	10 624	10 733
Avgifter och hyror	268 160	224 354
	391 349	**347 652**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I april skrevs avtalet med Skanska under. Arbetet med fasadrenoveringen påbörjades efter påskhelgen och det är U-huset som kommer att färdigställas först innan arbetet med T-huset påbörjas.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 24 / 4 2018

Patrik Ebbe Alemo
Ledamot

Emma Josefin Björkne
Ledamot

Sören Thomas Eliasson
Ledamot

Nils Bertil Allan Gunnarsson
Ledamot

Inger Maria Agneta Keivanlo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2018
KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

allabrf.se

KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Flintrännan i Malmö, org. nr 769605-3201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flintrännan i Malmö för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

allabrf.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Flintrännan i Malmö för år 2017 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 18 maj 2018

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Brf Flintrännan i Malmö
769605-3201

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 297 208	2 297 208	2 297 208
Hyror lokaler momspliktiga	492 200	473 254	250 000
Hyror lokaler	220 800	216 153	216 158
Hyror parkering	3 000	3 000	3 000
Hyror förråd	2 400	2 400	2 400
Hyresrabatt	0	-84 000	0
Elintäkter	400 000	435 490	366 600
Elintäkter moms	12 000	18 000	30 000
Värmeintäkter	10 800	10 800	10 800
Gästlägenhet	10 000	9 050	10 000
Öresutjämning	0	90	0
Försäkringsersättning	0	82 092	0
Övriga intäkter	9 000	187 861	0
	3 457 408	**3 651 398**	**3 186 166**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-27 000	-25 867	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-22 453	-40 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-46 000	-41 819	-40 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-40 509	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-28 562	-30 000
Städning entreprenad	-36 000	-34 960	-40 000
Städning enligt beställning	-10 000	-3 621	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-11 885	0
Hissbesiktning	-3 200	-1 671	-3 200
Gemensamma utrymmen	-20 000	-1 730	-20 000
Gård	0	-681	0
Serviceavtal	-50 000	-33 223	-50 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-8 105	-5 000
Störningsjour och larm	-6 000	-5 476	-5 000
Brandskydd	-10 000	-412	-10 000
Fordon	0	-387	0
	-308 200	**-261 362**	**-293 200**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	0	-235 000
Lokaler	0	-42 275	0
Gemensamma utrymmen	0	-8 750	0
Lås	0	-12 299	0
VVS	0	-45 367	0
Ventilation	0	-41 059	0
Elinstallationer	0	-13 055	0
Hiss	0	-46 623	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-526	0
	-400 000	**-209 954**	**-235 000**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-25 000	-13 583	-233 000
Lokaler	0	-113 454	0
VVS	0	-57 882	0
Mark/gård/utemiljö	0	-23 952	0
	-25 000	**-208 870**	**-233 000**

Taxebundna kostnader			
El	-299 000	-309 544	-295 000
Värme	-290 000	-291 511	-285 000
Vatten	-92 000	-90 488	-90 000
Sophämtning/renhållning	-13 000	-16 214	-13 000
	-694 000	**-707 758**	**-683 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-62 420	-57 000
Samfällighetsavgift	-117 000	-114 345	-124 000
Kabel-TV	-67 000	-65 379	-66 000
	-244 000	**-242 144**	**-247 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-97 300	-95 745	-95 778
	-97 300	**-95 745**	**-95 778**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 800	-4 588	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-168 696	0
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-5 946	-5 000
Hyresförluster	0	-149 406	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 747	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 897	-5 000
Förvaltningsarvode	-72 000	-69 689	-70 000
Administration	-5 000	-4 420	-5 000
Konsultarvode	0	-71 921	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 400	-5 200	-5 400
	-112 200	**-500 510**	**-108 400**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 000	-74 700	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-23 471	-20 500
	-103 000	**-98 171**	**-85 500**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 202 400	-1 202 436	-1 202 436
Förbättringar	-53 000	-52 572	-52 573
	-1 255 400	**-1 255 008**	**-1 255 009**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-3 239 100**	**-3 579 520**	**-3 235 887**
RÖRELSERESULTAT	**218 308**	**71 878**	**-49 721**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	18	0
Låneräntor	-201 000	-213 517	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-184	0
	-201 000	**-213 683**	**-190 000**
RESULTAT	**17 308**	**-141 805**	**-239 721**