

Brf MURGRÖNAN I MALMÖ

Org nr 769629-0241

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2019

| | |
|---|-------|
| Innehållsförteckning | Sida |
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 9 |
| Noter | 10-12 |
| Underskrifter | 12 |

Styrelsen för Brf Murgrönan i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019, vilket är föreningens femte verksamhetsår.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och 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 medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kryssmasten 1 i Malmö kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i fem till åtta våningar om 66 lägenheter, ca 3 885 kvm och 3 lokaler om ca 152 kvm. Föreningen disponerar över 43 garageplatser under föreningens hus. Port och nedfart till garaget ingår i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Gemensamhetsanläggning

Kryssmasten GA:1 avser gemensamhetsanläggning avseende garage, installationer mm. Andelstalen fördelar sig Kryssmasten 1 (Brf Murgrönan i Malmö) 39 %, Kryssmasten 2 (Brf Mynta) 46 % och Kryssmasten 3 (Heimstaden) med 15 %.

Kryssmasten GA:2 avser utemiljö, va-ledningar mm. Andelstalen är fördelade efter bostadsarealen som följer: Kryssmasten 1 (Brf Murgrönan i Malmö) 44 % och Kryssmasten 2 (Brf Mynta) 56 %.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Hyresgäst | Lokaltyp | Moms | Yta | Löptid t.o.m | |
|-------------------------|----------|------|-----|--------------|---------------|
| Deviis Psykologm kontor | | Ja | 41 | 2019-06-30 | |
| Andrée & Partne kontor | | Ja | 55 | 2019-10-01 | Avtal uppsagt |
| Only Design i Bar butik | | Ja | 56 | 2021-03-31 | <i>AM</i> |

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Föreningen har erhållits 878 290 kronor hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalerna sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig under minst 10 år.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmsta åren. Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr per kvm boarea för föreningens hus.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och har erhållit värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit även garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt med 1% av fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/kvm boarea för föreningens hus. Underhållsplan är upprättad och denna visar en genomsnittlig kostnad på 162 000 kr/år, 40kr/m².

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande utgifter samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2019 har ingen förändring av avgiften gjorts. Genomsnittlig årsavgift är under år 2018 ca 662 kr/kvm. Hyran för garageplatser höjdes med 18 kr per månad från januari 2019.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal SBC. Avtalet omfattar snöjour, städning, skötsel och teknisk administrativ förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2019 anlitat AMC Fastighetskonsult för ekonomisk förvaltning. Avtalet upphörde vid årsskiftet. Från årsskiftet har nytt avtal tecknats med BoNea Förvaltning AB. 

Tecknade avtal

IF - försäkring

Garageportexperten - serviceavtal garageport

Nokas Lås-aktuellt AB - serviceavtal dörrautomatik

Sopkärlstvätt i Malmö AB - miljörummet, sopkärlstvätt 2 ggr/år

RagnSells - återviningsopor

E-on - serviceavtal fjärrvärme

Björkmans Entrémattor AB - avtal med mattor i entréer mot gården

Dekra Besiktningstjänster - besiktning hissar

Schindler - larm och service för hissar

FSB Sverige - besiktning rök/brandluckor/brandinstallationer

FSB - avtal SBA, systematiskt brandskyddsarbete

Anticimex - försäkring mot fåglar

CEWE - avläsning elmätare

ComHem - bredband, tele, tv, porttelefon

SBC - teknisk förvaltning samt snö-/halkbekämpning

Ekenhagen Trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekenhagen Trädgårds avtal blev bara 1-årigt och har sagts upp.

Städning av garaget skedde under våren.

Underhållsplan är upprättad av Anders Granlunds Underhållsplanering AB.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i maj.

Container beställdes för att medlemmarna skulle få möjlighet att rensa förråd/balkonger.

Automatiska dörröppnare installerades på Lilla Varvsgatan 15 samt Mastgränd 32

Avstängning av vattnet för att undersöka orsak till de störande ljuden i rören. Utredning pågår och vi har fått ett förhandsbesked på att någon form av åtgärd ska vara aktuellt under våren

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Under året har föreningen amorterat 300.000 kronor (420 000 kr) i enlighet med överenskommen plan.

I samband med omsättning av lån gjordes en extra amortering om 1.535.740 kr per 30 juni 2019.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Planerad verksamhet kommande år

Ombyggnad av innergård under våren.

Utredning med Ikano fortsätter gällande ljuden i fastigheten.

Inkoppling av laddstolpar i garaget.

Om bygglov beviljas kommer inglasning av balkonger ske under 2020.

Storstädning av väggar i samtliga trapphus 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 97 (95) medlemmar.

Under året har 11 (14) lägenheter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|----------------------|
| Ola Stenberg | Ledamot, ordförande |
| Per-Åke Olander | Ledamot, ekonomi |
| Camilla Bergström | Ledamot, sekreterare |
| Anna Boegård | Ledamot |
| Lotta Sjöblom | Ledamot |
| Andreas Bergvall | Suppleant |

Vid föreningsstämma avgick Tova Gantoft, Jun Sing Hew och Robert Pärnamets.

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

Styrelsen har hållit 12 (10) protokollförda sammanträden. Dessutom har en extra stämma hållit, 9 september, där frågan om balkonginglasning diskuterades.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

Revisor

Grant Thornton Sweden AB Ordinarie och suppleant
Huvudansvarig Boel Hansson

Valberedning

Cogelja Zvonimir (sammankallande) och Torsten Krause

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2017.

| Flerårsöversikt (tkr) | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Resultat enligt resultaträkningen tkr | -1 099 | -989 | -819 | -321 |
| Årets bokförda avskrivningar tkr | <u>2 356</u> | <u>2 328</u> | <u>2 289</u> | <u>1 147</u> |
| Resultat exkl avskrivningar tkr | 1 257 | 1 339 | 1 470 | 826 |
| Årets amortering tkr | <u>-1 836</u> | <u>-420</u> | <u>-720</u> | <u>-450</u> |
| Årets likvidöverskott tkr | -579 | 919 | 750 | 376 |

ana

| Nyckeltal | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 3 319 | 3272 | 3 165 | 1 571 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -1 099 | -989 | -819 | -321 |
| Soliditet % | 72,2 | 71,6 | 70,9 | 70,4 |
| Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea | 47 092 | 47 778 | 48 366 | 48 955 |
| Lån per kvm boarea kr | 13 055 | 13 527 | 13 635 | 13 589 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 1,22 | 1,18 | 1,22 | 1,26 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 27,72 | 28,31 | 28,19 | 27,8 |

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:e december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

| | Medlemsinsatser | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|--------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 136 875 000 | 196 155 | -1 336 700 | -989 434 |
| Disposition av föregående års resultat | | 118 881 | -1 108 315 | 989 434 |
| Årets resultat | | | | -1 098 562 |
| Belopp vid årets utgång | 136 875 000 | 315 036 | -2 445 015 | -1 098 562 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 245 015 |
| Årets resultat | <u>-1 098 562</u> |
| | -3 343 577 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|-------------------|
| Reservering till yttre fond, stadseenlig reservering | -162 000 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-3 505 577</u> |
| Totalt | -3 343 577 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. *me*

| | | 190101 | 180101 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATRÄKNING | NOT | -191231 | -181231 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 319 171 | 3 272 342 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 387 544 | 283 403 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 706 715 | 3 555 745 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -830 723 | -840 267 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -787 370 | -601 925 |
| Personalkostnader | 6 | -213 041 | -152 373 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7,8 | -2 355 711 | -2 328 148 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 186 845 | -3 922 713 |
| Rörelseresultat | | -480 130 | -366 968 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 118 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -618 550 | -622 466 |
| Summa finansiella poster | | -618 432 | -622 466 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 098 562 | -989 434 |

004

BALANSRÄKNING **Not** **191231** **181231**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | 7 | 182 951 952 | 185 230 928 |
| Inventarier | 8 | 104 334 | 181 069 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 183 056 286 | 185 411 997 |

| | | | |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa anläggningstillgångar | | 183 056 286 | 185 411 997 |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Övriga fordringar | 9 | 100 065 | 147 843 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 35 339 | 45 866 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 135 404 | 193 709 |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 1 805 748 | 2 621 917 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 941 152 | 2 815 626 |

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 184 997 438 | 188 227 623 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

| BALANSRÄKNING | Not | 191231 | 181231 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget Kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 136 875 000 | 136 875 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 315 036 | 196 155 |
| Summa bundet eget kapital | | 137 190 036 | 137 071 155 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 445 015 | -1 336 700 |
| Årets resultat | | -1 098 562 | -989 434 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 543 577 | -2 326 134 |
| Summa eget kapital | | 133 646 459 | 134 745 021 |
| Långfristiga skulder | 12 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 50 417 220 | 52 252 960 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 300 000 | 300 000 |
| Leverantörsskulder | | 45 374 | 9 505 |
| Skatteskuld | | 50 000 | 50 000 |
| Övriga skulder | | 61 538 | 306 696 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 476 847 | 563 441 |
| Summa kortfristiga skulder | | 933 759 | 1 229 642 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 184 997 438 | 188 227 623 |

an

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider tillämpats:

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2016. Detta taxeringsvärde ligger till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att föreningen redovisar i enlighet med principerna i K3. Föreningen delar upp befintlig byggnad i sina respektive delar och skriver av dessa komponenter var för sig med belopp som motsvarar komponentens förväntade livslängd. Byggnaden är uppdelad i komponenterna fasad och fönster, stomme och grund, balkonger, tak, värme och sanitet, el, hissar och ventilation enligt SABOs rekommendation. Genomsnittlig avskrivning utgör 1,63%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övrigt

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda eller några löner och ersättningar har inte utbetalts.

Styrelsearvoden och andra ersättningar har uppgått till 163 984 (118 004) kronor samt sociala kostnader till 49 057 (33 804) kronor. Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 213 041 (152 373) kronor. *ma*

| Not 2 Nettoomsättning | 2019 | 2018 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Ärsavgifter bostäder | 2 597 568 | 2 572 122 |
| Hysesintäkter p-platser | 421 227 | 437 084 |
| Hysesintäkter lokal | 300 376 | 263 136 |
| | 3 319 171 | 3 272 342 |

| Not 3. Övriga rörelseintäkter | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Kabel-TV | 144 936 | 144 936 |
| Ersättning från medlemmar | 43 099 | 27 722 |
| Ersättning el | 199 509 | 110 745 |
| | 387 544 | 283 403 |

| Not 4 Driftskostnader | 2019 | 2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 4 351 | 5 861 |
| Trädgårdsskötsel | 22 550 | 0 |
| Snöröjning | 4 227 | 11 394 |
| Städning | 27 096 | 27 609 |
| Hissbesiktning | 16 810 | 12 053 |
| Förbrukningsmaterial | 11 192 | 6 723 |
| Serviceavtal | 15 858 | 23 654 |
| El | 301 457 | 258 382 |
| Uppvärmning | 231 332 | 266 981 |
| Vatten | 138 689 | 176 490 |
| Sophämtning | 57 161 | 51 120 |
| | 830 723 | 840 267 |

| Not 5 Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring | 58 375 | 50 274 |
| Kabel-TV | 141 192 | 141 400 |
| Porttelefon | 5 218 | 1 760 |
| Teknisk förvaltning | 167 950 | 162 913 |
| Reparationer | 104 818 | 54 857 |
| OVK | 52 620 | 0 |
| Fastighetsskatt | 54 000 | 50 000 |
| Administrationskostnader | 41 084 | 37 435 |
| Konsultkostnader | 49 158 | 5 365 |
| Revisionsarvode | 19 594 | 10 750 |
| Arvode för ekonomisk förvaltning | 93 361 | 87 171 |
| | 787 370 | 601 925 |

| Not 6. Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 163 494 | 118 004 |
| Bilersättning | 490 | 565 |
| Sociala avgifter | 49 057 | 33 804 |
| | 213 041 | 152 373 |

Brf Murgrönan i Malmö 11(12)
Org.nr 769629-0241

Not 7 Byggnader och mark 191231 181231

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden 140 244 696 140 638 154

Momsåterbäring 0 -393 458

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 140 244 696 140 244 696

Akkumulerade avskrivningar 191231 181231

Ingående ackumulerade avskrivningar -5 707 031 -3 428 055

Årets avskrivningar -2 278 976 -2 278 976

Utgående ackumulerade avskrivningar -7 986 007 -5 707 031

Akkumulerade anskaffningsvärden mark 191231 181231

Ingående anskaffningsvärden 50 693 263 50 693 263

Inköp 0 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 50 693 263 50 693 263

Bokfört restvärde byggnad och mark 182 951 952 185 230 928

Taxeringsvärde byggnad 75 400 000 69 000 000

Taxeringsvärden mark 38 000 000 28 000 000

113 400 000 97 000 000

varav byggnad lokaler 5 400 000

Not 8 Inventarier 191231 181231

Akkumulerade anskaffningsvärde inventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden 238051 11716

Inköp 0 226 335

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 238 051 238 051

Akkumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar -56 982 -7 810

Årets avskrivningar -76 735 -49 172

Utgående ackumulerade avskrivningar -133 717 -56 982

Bokfört restvärde inventarier 104 334 181 069

Not 9 Övriga fordringar 191231 181231

Avgiftsfordringar 1 000 2 557

Ikano Bostad 6 915 2 165

Skattekontot 50 530 97 485

Eldebitering lgh 39 040 40 971

Brf Mynta & Kryssmasten Heimstaden 2 580 4 665

100 065 147 843

pr

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 191231 | 181231 |
| Bostadsrätterna | 0 | 6 330 |
| Försäkringspremie | 0 | 4 240 |
| ComHem, förutbetald kabel-tv | 35 339 | 35 296 |
| | 35 339 | 45 866 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 12 Långfristiga skulder | 191231 | 181231 |
| Förfaller inom ett från balansdagen | 300 000 | 540 000 |
| Förfaller inom 2-5 år från balansdagen | 50 417 220 | 52 012 960 |
| | 50 717 220 | 52 552 960 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Stadshypotek, ränta 1,40 %, bundet till 2023-06-01 | 11 645 740 | 11 945 740 |
| 2. Stadshypotek, ränta 1,34 %, bundet till 2020-06-01 * | 13 535 740 | 13 535 740 |
| 3. Stadshypotek, ränta 1,18 %, bundet till 2024-06-01 * | 12 000 000 | 13 535 740 |
| 4. Stadshypotek, ränta 1,05 %, bundet till 2022-06-01 * | 13 535 740 | 13 535 740 |
| | 50 717 220 | 52 552 960 |

* 3. Lånet har omsatts per 2019-06-01 från räntan 1,25 %

* 4. Lånet har omsatts per 2019-06-01 från räntan 1,34 %

* 2 Föreningen har ett lån som förfaller under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen.

Ställda säkerheter

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 54 142 960 | 54 142 960 |
|------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 191231 | 181231 |
| Upplupet revisionsarvode | 17 000 | 15 000 |
| Upplupna räntor | 28 702 | 49 994 |
| Fastighetsskatt | 54 000 | 50 000 |
| Förskottsbetalda månadsavgifter o hyror | 313 312 | 359 646 |
| Upplupen bankkostnad | 583 | 656 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 23 219 |
| Upplupen fjärrvärmekostnad | 36 275 | 35 459 |
| Upplupen elkostnad | 26 975 | 29 467 |
| | 476 847 | 563 441 |

Malmö den 2/4 2020


Ola Stenberg

Ordförande


Anna Boegård

Ledamot


Per-Åke Olander

Ledamot


Lotta Sjöblom

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 april 2020

Grant Thornton Sweden AB


Boel Hansson, auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Murgrönan i Malmö
Org.nr. 769629-0241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Murgrönan i Malmö för år 2019.

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 2019 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. Styrelsens ansvar är 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 uppger, 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. *me*

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 Murgrönan i Malmö för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 6 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor