

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen utgörs av fastigheten Malmö Inland 1 med adresserna Erikstorpsgratan 20 och Skvadronsgatan 8.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten uppfördes ursprungligen 1936. Värdeår 1936.

Fastigheten innehåller 30 st lägenheter, ett kontor samt garage med 13 platser. Den totala ytan uppgår till 2755 kvm. Av ytan utgöres 2723 kvm av lägenhetsyta och 32 kvm av lokalyta.

Av de 30 lägenheterna är 29 upplåtna som bostadsrätter och 1 som hyresrätt.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Proinova Agency AB.

Styrelse och revisorer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 6 styrelseledamöter med lägst 1 och högst 3 styrelsesuppleanter.

Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses 1 till 2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter:

André Nilsson

Mikael Falkner

Fredrik Johansson

Peter Tauson

Per Alm

Magnus Steen

Suppleant:

Roberto Tirone

Ingela Asplund

Patrik Gustafsson

Föreningen jobbar primärt efter den underhållsplan som upprättades vid ombildningen 2009 tillsammans med SBR. Denna sträcker sig fram till 2040.

Företagets säte är Malmö

Flerårsjämförelse*

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 996 476	1 956 308	1 902 021	1 816 609	1 745 686
Res. efter finansiella poster	54 631	-44 554	-124 209	-282 510	-268 753
Balansomslutning	52 703 602	52 757 670	52 690 705	52 860 241	53 163 528
Soliditet (%)	68,06	67,88	68,05	68,07	68,22

*Definitioner av nyckeltal, se noter

** Från och med 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Omräkning av tidigare år har ej skett. Tidigare tillämpade företaget Årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes under 2017 med 2,5%.

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

Viktiga avtal för föreningen

För fastighetsskötsel och förvaltning anlitas Lifra L&B i Malmö AB tom 2017-12-31.

El levereras av E.ON Försäljning AB.

Fjärrvärme tillhandahålles av E.ON Försäljning AB.

För vatten och avlopp finns avtal med VA SYD.

Renhållning tillhandahålles av IL-Recycling AB och VA SYD.

Service och underhåll av hiss tillhandahålles av Hisselektra.

Ett flertal leverantör anlitas för övriga fastighetstjänster.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	34 868 225	3 155 653	-2 208 106
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Årets vinst	0	0	54 631
Belopp vid årets utgång	34 868 225	3 155 653	-2 153 475

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans behandling finns

balanserad förlust -2 208 106

årets vinst 54 631

-2 153 475

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres -2 153 475

-2 153 475

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 996 476	1 956 308
Övriga rörelseintäkter		<u>5 254</u>	<u>10 084</u>
		2 001 730	1 966 392
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-859 019	-937 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5,6	<u>-674 991</u>	<u>-651 522</u>
		-1 534 010	-1 589 127
Rörelseresultat		467 720	377 265
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-413 089</u>	<u>-421 848</u>
		-413 089	-421 819
Resultat efter finansiella poster		54 631	-44 554
Årets resultat		<u>54 631</u>	<u>-44 554</u>

D

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	5	52 047 324	52 365 262
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	20 804	22 092
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	<u>100 000</u>	<u>0</u>
		52 168 128	52 387 354

Summa anläggningstillgångar

52 168 128

52 387 354

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran		25 788	6 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>41 894</u>	<u>57 458</u>
		67 682	64 252

Kassa och bank

Kassa och bank	10	<u>467 792</u>	<u>306 064</u>
Summa kassa och bank		467 792	306 064

Summa omsättningstillgångar

535 474

370 316

SUMMA TILLGÅNGAR**52 703 602****52 757 670**

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatskapital

Upplåtelseavgifter

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-12-31

2016-12-31

34 868 225

3 155 653

38 023 878

-2 208 106

54 631

-2 153 475

35 870 40316 550 000

16 550 000

5 177

278 022

283 199

52 703 602

34 868 225

3 155 653

38 023 878

-2 163 552

-44 554

-2 208 106

35 815 77216 550 000

16 550 000

74 116

317 782

391 898

52 757 670

D

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		467 720	377 265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		674 991	651 522
Erhållen ränta m.m.		0	29
Erlagd ränta		-413 089	-421 848
Betald inkomstskatt		0	-278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>729 622</u>	<u>606 690</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 430	-37 966
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-68 939	9 531
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-39 760	101 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>617 493</u>	<u>680 243</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-355 765	-1 243 587
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-455 765</u>	<u>-1 243 587</u>
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		161 728	-563 344
		306 064	869 408
Likvida medel vid årets slut		<u>467 792</u>	<u>306 064</u>

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15 till 100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 till 20

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Avgifter bostadsrätter	1 797 984	1 754 373
	Hyror lägenheter	92 412	90 815
	Hyror garage	106 080	111 120
		<u>1 996 476</u>	<u>1 956 308</u>
Not 3	Fastighetskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel och städning	102 231	89 968
	Driftskostnader	417 138	441 880
	Fastighetsunderhåll	165 665	152 958
	Administrativa kostnader	129 195	209 419
	Fastighetsskatt	44 790	43 380
		<u>859 019</u>	<u>937 605</u>
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
	Fastighetskrediter	412 821	421 842
	Övriga räntekostnader	268	6
		<u>413 089</u>	<u>421 848</u>

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	55 862 642	54 596 826
	Inköp	355 765	1 243 587
	Omklassificeringar	0	22 229
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 218 407	55 862 642
	Ingående avskrivningar	-3 497 380	-2 847 146
	Årets avskrivningar	-673 703	-650 234
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 171 083	-3 497 380
	Utgående redovisat värde	52 047 324	52 365 262
	Redovisat värde byggnader	34 329 939	34 647 877
	Redovisat värde mark	17 717 385	17 717 385
		52 047 324	52 365 262
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	43 200 000	43 200 000
	varav byggnader:	22 734 000	22 734 000
Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	65 665	65 665
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 665	65 665
	Ingående avskrivningar	-43 573	-42 285
	Årets avskrivningar	-1 288	-1 288
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 861	-43 573
	Utgående redovisat värde	20 804	22 092
Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	22 229
	Pågående arbete	100 000	
	Omklassificeringar	0	-22 229
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	0
	Utgående redovisat värde	100 000	0
Not 8	Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Kabel-Tv	0	7 571
	Fastighetsförsäkring	36 296	35 108
	Övrigt	5 598	14 779
		41 894	57 458
Not 9	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	16 550 000	16 550 000
	7 000 000 kr 0,59%, förlängningsdag 2018-01-28		
	2 500 000 kr 0,70%, förlängningsdag 2018-08-28		
	7 050 000 kr 4,90%, förlängningsdag 2019-01-28		
Not 10	Checkräkningskredit	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	0	500 000

Brf Krabban

Org.nr. 769613-0157

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda intäkter	136 063	163 456
	Räntor	3 878	2 640
	Övrigt	138 081	151 686
		<hr/> 278 022	<hr/> 317 782

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 13	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 150 000	24 150 000
	Summa ställda säkerheter	<hr/> 24 150 000	<hr/> 24 150 000

Malmö den 27 mars 2018



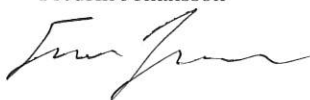
André Nilsson

Mikael Falkner

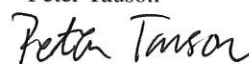


Per Alm

Fredrik Johansson



Peter Tauson



Magnus Steen

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2018



Paul Hansson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Krabban
organisationsnummer 769613-0157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krabban för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krabban för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 27 mars 2018



Paul Hansson
Auktoriserad revisor