

**Brf Sundet**  
**Org nr 746000-2368**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

)

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Sigbritt Sjöstrand	Ledamot
Björn Kjellkvist	Ledamot
Sacha Kozarovski	Ledamot

Susanne Waltsceff	Suppleant
Alexandar Doder	Suppleant

### Revisor

Thomas Anvelid, E&Y

### Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna och protokollförda sammanträden.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2018. Efter årsmötet hölls ett konstituerande möte.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Sacha Kozarovski och Sigbritt Sjöstrand i förening.

### Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Falster 5 i Malmö med därpå uppfört bostadshus med totalt 24 lägenheter. Marken är upplåten med tomträtt. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens adress är John Ericssons väg 55A-C och Mariedalsvägen 68 i Malmö.

Fastighetens yta fördelar sig enligt nedan:

12 lgh á 2 rum och kök	765,0 kvm
12 lgh á 3 rum och kök	876,5 kvm
	<u>1 641,5 kvm</u>

### Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Lars Hansson i Skåne AB har ansvarat för den löpande fastighetsskötseln.

### Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos IF.

4

### Fastighetsförbättringar

Föreningen har genomfört följande renoveringar/moderniseringar:

<i>Modernisering av panncentralen</i>	2003
<i>Byggnation av sophus</i>	2003
<i>Förbättring av innergården - asfalterade gångar, cykelställ m.m.</i>	2005
<i>Installation av porttelefon</i>	2007
<i>Ombyggnation av styrelserum och bastu</i>	2008
<i>Balkong- och fasadrenovering</i>	2011
<i>Förbättring av innergården och lekparken</i>	2012
<i>Relining</i>	2014
<i>Nya torkskåp</i>	2016
<i>Nya manglar</i>	2016
<i>Installation av bredband via fiber</i>	2016
<i>Reparation av radiator- och varmvattenväxlare</i>	2017

### Ekonomi

Genomsnittlig avgift per kvm/år uppgår på balansdagen till 665 kr.

Månadsavgifterna höjdes med 1,5% per 2018-04-01, enligt styrelsebeslut.

### Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 092	1 080	1 080	1 062
Resultat efter finansiella poster	tkr	79	81	-37	-55
Soliditet	%	20,3	19,6	18,9	19,3

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 250	5 000 000	300 520	-3 472 659	81 276	1 946 387
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			61 200	-61 200		-
Balanseras i ny räkning				81 276	-81 276	-
Årets resultat					79 414	79 414
Belopp vid årets utgång	<u>37 250</u>	<u>5 000 000</u>	<u>361 720</u>	<u>-3 452 583</u>	<u>79 414</u>	<u>2 025 801</u>

5

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-3 452 583
Årets resultat	79 414
<b>Totalt</b>	<b><u>-3 373 169</u></b>

Styrelsen föreslår följande disposition  
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt  
stadgar  
i ny räkning balanseras

78 000
<u>-3 451 169</u>
<b>-3 373 169</b>

8

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 091 931	1 079 772
Övriga rörelseintäkter		50 520	92 676
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 142 451</b>	<b>1 172 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-127 283	-173 873
Personalkostnader	4	-32 887	-31 403
Övriga rörelsekostnader	5	-622 823	-602 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-203 445	-203 445
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-986 438</b>	<b>-1 010 867</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b><i>156 013</i></b>	<b><i>161 581</i></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 599	-80 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 599</b>	<b>-80 305</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b><i>79 414</i></b>	<b><i>81 276</i></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><i>79 414</i></b>	<b><i>81 276</i></b>

8

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 738 440	8 929 872
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	24 024	36 037
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>8 762 464</u>	<u>8 965 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		400	400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>400</u>	<u>400</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>8 762 864</b></u>	<u><b>8 966 309</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 711	29 188
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>28 711</u>	<u>29 188</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 207 145	973 019
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 207 145</u>	<u>973 019</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 235 856</b></u>	<u><b>1 002 207</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>9 998 720</b></u>	<u><b>9 968 516</b></u>

8

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Insatser		37 250	37 250
Underhållsfond		361 720	300 520
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 398 970</u>	<u>5 337 770</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 452 582	-3 472 659
Årets resultat		79 414	81 276
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 373 168</u>	<u>-3 391 383</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>2 025 802</b></u>	<u><b>1 946 387</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 769 000	7 769 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>7 769 000</b></u>	<u><b>7 769 000</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		24 242	52 423
Skatteskulder		2 092	1 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 584	198 810
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>203 918</b></u>	<u><b>253 129</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>9 998 720</b></u>	<u><b>9 968 516</b></u>

5

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter	1 091 931	1 079 772
<b>Totalt</b>	<b><u>1 091 931</u></b>	<b><u>1 079 772</u></b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Administration	4 830	4 464
Bankkostnader	2 040	1 662
Ekonomisk förvaltning	47 320	46 681
Revisionsarvode	14 000	14 813
Konsultarvode	-	25 000
Bredband	47 520	75 749
Övrigt	11 573	5 505
<b>Totalt</b>	<b><u>127 283</u></b>	<b><u>173 874</u></b>

4



**Not 4 Personal**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvode	26 400	25 200
Sociala avgifter	6 487	6 203
<b>Totalt</b>	<u>32 887</u>	<u>31 403</u>

**Not 5 Övriga rörelsekostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
El	40 286	33 740
Fastighetsförsäkring	13 890	13 447
Fastighetskatt	32 088	31 560
Fastighetskötsel	118 713	115 692
Kabel-TV	30 955	30 485
Renhållning	37 514	39 412
Rep. inre allmänt	30 480	37 215
Rep. yttre allmänt	23 376	20 700
Rep. bostäder	1 822	525
Snöröjning/halkbekämpning	1 890	1 610
Trädgårdsarbete	6 936	8 031
Tomträttsavgäld	1 754	1 754
Uppvärmning	235 912	219 005
Vatten och avlopp	47 207	48 970
<b>Summa</b>	<u>622 823</u>	<u>602 146</u>

S

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	12 827 124	12 827 124
Ingående anskaffningsvärden, mark	124 000	124 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	12 951 124	12 951 124
Ingående avskrivningar	-4 021 252	-3 829 820
Årets avskrivningar	-191 432	-191 432
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-4 212 684	-4 021 252
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>8 738 440</u>	<u>8 929 872</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Totalt</b>	<u><b>26 000 000</b></u>	<u><b>26 000 000</b></u>

**Not 7 Övriga materiella anläggningstillgångar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	60 063	60 063
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	60 063	60 063
Ingående avskrivningar	-24 026	-12 013
Årets avskrivningar	-12 013	-12 013
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-36 039	-24 026
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>24 024</u>	<u>36 037</u>

7

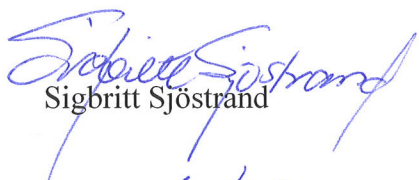
**Not 8 Långfristiga skulder**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	0,98	2019-10-30	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	0,95	2019-02-04	2 769 000	2 769 000
<b>Totalt</b>			<b>7 769 000</b>	<b>7 769 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	7 769 000	7 769 000
Totalt	<u>7 769 000</u>	<u>7 769 000</u>

Malmö 2019-03-15

  
Sigbritt Sjöstrand

  
Björn Kjellkvist

  
Sacha Kozarovski

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-19

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sundet, org.nr 746000-2368

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sundet för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av Brf Sundet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 19/3 2019  


Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor