

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmbrohamn

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 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bengt Anders Björklund	Ledamot
Sven Bertil Gustav Ekstedt	Ledamot
Eva Iréne Margareta Larsson	Ledamot
Susanne Carolina Ljungström	Ledamot
Daizy Maud Sarfjord	Ledamot

Carl Fredrik Appelros	Suppleant
Giedre Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Fredrik Appelros, Bengt Anders Björklund, Giedre Karlsson, Eva Iréne Margareta Larsson och Susanne Carolina Ljungström.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jenny Tobiaeson
Daniel Bennäs
Jarl Hagberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Revelino Revision AB

Valberedning

Saied Alavei
Seija Hansson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RÖNNEHOLM 1	1945	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

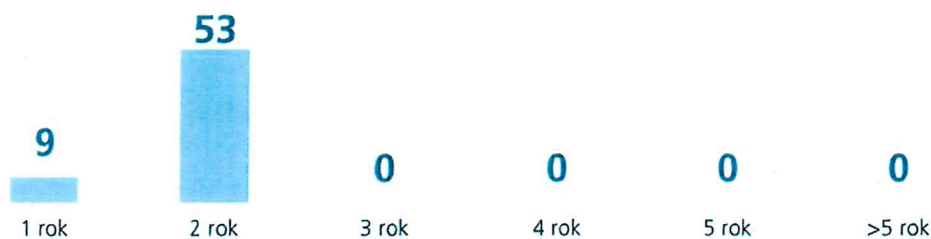
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 264 m², varav 3 186 m² utgör lägenhetsyta och 78 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Motionsrum
Samlingslokal
Hobbyrum

Kommentar

Finns i hus 35 källaren
Finns i hus 35 källaren
Finns i hus 31 källaren

K

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lägenhetsinventering	2017	Översyn av radiatorer, golvbrunnar i badrum, fönster och balkongdörrar m.m.
Besiktning gällande omfogning av skorstenarna	2017	Ingen åtgärd behöver göras i dagsläget då dessa var i gott skick
Brandstegar och skyltning enligt brandskyddsöversyn	2016	
Installation av råttfångare i samtliga hus	2016	
Tvättstugeinstallation	2016	Ny torktumlare i 33:an
Målning av fönsterbleck, södersidan samtliga 3 hus	2016	
Systematisk brandhanterig	2015	
Renovering yttertrappor ner till källare	2015 - 2016	
Utomhusbelysning	2015	Gaveln vid 35:an
Keramiska plattor	2014	Fasad 35:an
Utomhusbelysning	2014	Nya vid Trapphusen
Fuktmätning	2014 - 2015	
Expansionskärl	2013	Byte av befintligt kärl
Portkodslås	2013	Byte av befintliga lås
OVK besiktning	2013 - 2014	
Nya Värmecirkulationspumpar	2013	
Fasadtvätt	2012	
Ventil byte till tappvarmvattnet	2011	
Värmeväxlarna och radiatorväxlar	2010	Uppgraderat
Takomläggning	2009 - 2010	Tak, omfogning skorstenar, stuprännor, skyddsräcke
Relining (avloppstammar)	2005	
Motionsrum	2004	
Renovering yttre källarnedgångar	2004	
Samlingsrum	2003	
Renovering av trapphus	2003	
Renovering av tvättstugor	2000 - 2002	
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1993	
Fönsterbyte	1993	
Nya balkonger	1982	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av ventilationskanaler	2018	
Tvättstugeinstallationer	2018	Utförs löpande efter behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Städning	Lars Hansson i Skåne AB
Underhåll trädgård	Lars Hansson i Skåne AB
Återvinning, Tidningar och papper	Stena Recycling
Servertjänst, elavläsning	Our Energy AB
Glasåtervinning	Ekdahls Åkeri AB
Kabel TV	ComHem
Elhandelsavtal	Öresunds Kraft
Service Tvättutrustning	JA Service
Fjärrvärme	E.on

Föreningens ekonomi

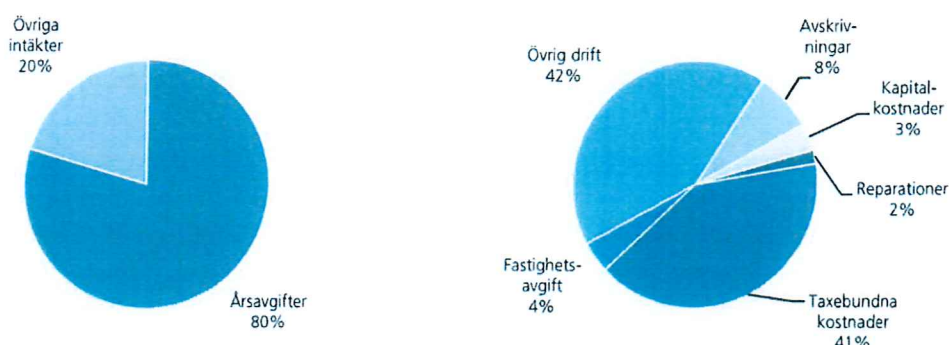
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 302 311	2 002 786
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 387 971	2 382 531
Finansiella intäkter	4 152	5 880
Minskning kortfristiga fordringar	2 471	5 758
Ökning av kortfristiga skulder	62 292	0
	2 456 886	2 394 170
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 808 320	1 980 949
Finansiella kostnader	71 813	71 889
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 807
	1 880 133	2 094 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 879 063	2 302 311
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	576 753	299 524

*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

Under året har styrelsen utfört lägenhetsinventering i vår förening för att kontrollera status på värme, ventilation, fönster, avlopp och brandvarnare m.m. Vi har dessvärre inte fått tillträde till ett fåtal lägenheter men kommer att utföra detta under 2018. Detta kommer att underlätta för framtida renoveringar och underhåll.

Styrelsen har haft en besiktning av en extern kontrollant på skorstenarna gällande omfogning och plåtning av dessa. Det visade sig att skorstenarna var i gott skick och detta behövdes inte åtgärdas i dagsläget, utan skjuts upp i gällande underhållsplan.

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att se över ventilationskanalerna (kök och badrum) då vi har fått indikationer att detta behövs. Vid senaste OVK besiktning uppmanades vi att göra detta inom en snar framtid. Vi har utrett status på dessa och kommer att anlita en konsult för att hålla i projektet.

Föreningen har haft problem med torkrummen då tvätten inte har torkar ordentligt. Vi har åtgärdat detta och har ett kontinuerligt underhåll av torkaggregaten. Detta avser även övriga maskiner i tvättstugorna.

De nya tvättiderna har fallit väl ut och dessa kvarstår framöver.

Stämman för 2016 godkände byte av extern revisor från Ernst & Young till Revelino Revision AB.

Föreningen har fortfarande problem med att man ställer ut sina tillhörigheter i trapphus, källare och vindsgångar. Styrelsen har gått ut med information om detta då det kan innebära en risk vid brand och utrymning.

En förrådsinventering har upprättats så att vi har bättre kontroll över utyrda utrymmen.

En trädgårdsgrupp har bildats bestående av Bertil Ekstedt och Daniel Bennäs som har kommit med förslag hur vi kan fräscha upp våra gårdar. Det har nu anlagts en blomsterrabatt utanför hus 35 samt tagit ner ett gammalt träd vid 33:an och planterat ett nytt.

Trivselreglerna har uppdaterats och delats ut till samtliga boende.

En säckakärra är införskaffad till föreningen och den är tillgänglig för samtliga boende att låna.

Styrelsen har deltagit i budgetmöte med SBC där vi har tagit hänsyn till åtgärder i underhållsplanen samt framtida tomträtthöjning.

Efter en vattenskada 2016 har det varit en juridisk tvist mellan föreningen och en medlem. Denna tvist är nu löst genom en förlikning med hjälp av juridisk expertis från SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	589	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	647	647	647	1 117
Elkostnad/m ² totalyta	65	59	63	60
Värmekostnad/m ² totalyta	125	120	120	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	37	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	22	29	37
Soliditet (%)	62	60	58	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	353	176	361	468
Nettoomsättning (tkr)	2 386	2 377	2 382	2 395

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 186 m² bostäder och 78 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	48 600	0	0	48 600
Reservfond	0	0	-7 503	7 503
Fond för yttre underhåll	3 405 449	258 275	7 503	3 139 671
S:a bundet eget kapital	3 454 049	258 275	0	3 195 774
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	154 732	-258 275	176 228	236 778
Årets resultat	352 645	352 645	-176 228	176 228
S:a fritt eget kapital	507 376	94 370	0	413 007
S:a eget kapital	3 961 425	352 645	0	3 608 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	352 645
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	413 007
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 275
summa balanserat resultat	507 377

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	507 377
----------------------------------	----------------

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	2 386 451	2 377 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 520	5 345
Summa rörelseintäkter		2 387 971	2 382 531
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 431 050	-1 718 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 867	-145 213
Personalkostnader	Not 6	-121 404	-117 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 345	-159 345
Summa rörelsekostnader		-1 967 665	-2 140 294
RÖRELSERESULTAT		420 306	242 237
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 152	5 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 813	-71 889
Summa finansiella poster		-67 661	-66 009
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		352 645	176 228
ÅRETS RESULTAT		352 645	176 228

h

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 526 826	3 686 171
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	3 526 826	3 686 171	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 530 326	3 689 671	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	434	0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 863 412	1 290 268
Summa kortfristiga fordringar	1 863 846	1 290 268	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	1 038 014	1 037 310	
Summa kassa och bank	1 038 014	1 037 310	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 901 860	2 327 579	
SUMMA TILLGÅNGAR	6 432 186	6 017 250	

K

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 600	48 600
Reservfond		0	7 503
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 405 449	3 139 671
Summa bundet eget kapital		3 454 049	3 195 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		154 732	236 778
Årets resultat		352 645	176 228
Summa fritt eget kapital		507 376	413 007
SUMMA EGET KAPITAL		3 961 425	3 608 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 075 530	2 075 530
Summa långfristiga skulder		2 075 530	2 075 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		182 541	122 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	212 690	210 570
Summa kortfristiga skulder		395 231	332 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 432 186	6 017 250

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Elanläggning	20 år	20 år
Miljöhus	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	1 842 936	1 842 936
Årsavgifter - lokaler	46 698	46 698
Hyror lokaler	14 852	10 976
Elintäkter	133 515	128 124
Värmeintäkter	348 480	348 480
Öresutjämning	-29	-27
	2 386 451	2 377 186

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Övriga intäkter	1 520	5 345
	1 520	5 345

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	303 150	295 473
	Fastighetsskötsel beställning	14 819	24 037
	Fastighetsskötsel gård beställning	39 278	0
	Snöröjning/sandning	9 415	21 197
	Gemensamma utrymmen	550	158
	Sophantering	7 800	1 620
	Gård	10 000	13 225
	Serviceavtal	0	11 520
	Förbrukningsmateriel	5 669	278
	Brandskydd	0	8 691
		390 680	376 198
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 728	840
	Sophantering/återvinning	0	4 710
	Källare	0	10 156
	Lås	825	935
	VVS	3 998	152 849
	Elinstallationer	5 357	0
	Fönster	0	8 000
	Mark/gård/utemiljö	3 911	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 270
	Vattenskada	14 544	68 355
		37 363	257 115
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	36 350
	Källare	0	41 250
		0	77 600
	Taxebundna kostnader		
	El	212 171	192 118
	Värme	407 916	391 772
	Vatten	127 416	121 404
	Sophämtning/renhållning	74 914	73 575
	Grovsopor	2 708	1 640
		825 125	780 509
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 965	45 081
	Tomträttsavgäld	3 960	3 960
	Kabel-TV	35 027	89 728
	Bredband	5 040	5 192
		91 992	143 961
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 890	82 976
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 431 050	1 718 359

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	612	1 225
	Tele- och datakommunikation	1 314	1 402
	Juridiska åtgärder	110 938	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hyresförluster	0	7 749
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	12 382	2 832
	Styrelseomkostnader	20	0
	Förvaltningsarvode	105 483	94 562
	Administration	3 648	2 290
	Konsultarvode	0	13 258
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 470
		255 867	145 213

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 400	91 250
	Sociala kostnader	27 004	26 127
		121 404	117 377

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Förbättringar	159 345	159 345
		159 345	159 345

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 017 912	12 017 912
	Utgående anskaffningsvärde	12 017 912	12 017 912
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 331 741	-8 172 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 345	-159 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 491 086	-8 331 741
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 526 826	3 686 171
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 321 000	27 321 000
	Taxeringsvärde mark	24 715 000	24 715 000
		52 036 000	52 036 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	51 600 000
	Lokaler	436 000	436 000
		52 036 000	52 036 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 303	34 303
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 303	34 303
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 303	-34 303
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 303	-34 303
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	21 100	21 091
	Skattefordran	1 263	4 177
	Klientmedel hos SBC	1 841 049	1 265 000
		1 863 412	1 290 268

h

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 139 671	2 881 396
	Reservering enligt stadgar	258 275	258 275
	Reservering enligt stämmobeslut	85 103	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-77 600	0
	Vid årets slut	3 405 449	3 139 671

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,460 %	2 075 530	2 075 530	2018-11-23
	Summa skulder till kreditinstitut		2 075 530	2 075 530	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 075 530	2 075 530	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 075 530 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 146 000	3 146 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	11 370	11 370
	Avgifter och hyror	201 320	199 200
		212 690	210 570

15

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att se över avgifterna på förråd som hyrs ut externt.

Styrelsen har anlitat Bygg Kon som byggkonsult för att hålla i renoveringen av ventilationskanalerna och detta arbete beräknas påbörjas under senare delen av 2018.

Då vi måste ta höjd för framtida tomträttsavgifter kommer vi att höja samtliga avgifter med 3% från 1 april 2018.

Styrelsen deltar kontinuerligt i kurser gällande styrelsens arbete som anordnas av Bostadsrätterna.

De lägenheter som styrelsen inte hade tillgång till under 2017 för inventering kommer att göras under 2018. Därefter kommer vi att se om några åtgärder behöver göras.

Då vi nya lagar och bestämmelser har kommit gällande samtliga bostadsrätters stadgar kommer vi att uppdatera våra med hjälp av SBC.

En ny dataskyddsförordning, GDPR träder i kraft under 2018 och ersätter nuvarande PuL lagstiftningen. Detta påverkar även bostadsrättsföreningar och vi kommer att tillsammans med SBC se över vad vi i styrelsen behöver göra.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 12 / 3 2018



Bengt Anders Björklund
Ledamot



Sven Bertil Gustav Ekstedt
Ledamot



Eva Iréne Margareta Larsson
Ledamot



Susanne Carolina Ljungström
Ledamot



Daizy Maud Sarfjörd
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018



Jenny Tobiasson
Extern revisor



Daniel Bennäs
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmbrohamn

Org.nr 746000-8282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-03-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 oss 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 oss 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 vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Malmbrohamn för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt 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.

Trelleborg 2018-04-18



 Jenny Tobiason
 Auktoriserad revisor



 Daniel Bennäs
 Förtroendevald revisor