

# Bostadsrättsföreningen M-Tre

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf M-Tre**  
769610-4822  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf M-Tre, 769610-4822, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mats Andersson	Ordförande	2020
Charlotte Balcke	Ledamot	2020
Emma Von Hauswolff	Ledamot	2020
Hans Ribbnäs	Ledamot	2020
Jörgen Andersson	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Jesper Palm	Suppleant	2020
Magnus Bergholtz	Suppleant	2020
Mattias Wieloch	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

Yngve Karlsson		2020
----------------	--	------

##### Revisorssuppleanter

Henrik Ohlsson		2020
----------------	--	------

##### Valberedning

Rebecka Kato		2020
Eva Nilsson		2020

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skansen 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2004. Fastighetens adress är Ankargatan 9.

Fastighetens värdeår är 2005.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Kompassen (Malmö Hamn GA: 4,5,6 och 7) org.nr 717911-5360. Föreningens andel är 6,8 %. Samfälligheten förvaltar sopsugaranläggning, kvartersmark och dagvattensystem med dammar.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
15 st	13 st	2 st

Total tomtarea: 1 675 kvm

Total bostadsarea: 2 010 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne AB

Lars Hansson i Skåne AB

Com Hem

Com Hem

E.on

E.on

Nomor

Bravida

Teknisk förvaltning

Städning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal Ventilation

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 323 871 kr och planerat underhåll för 27 563 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-29 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 410 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 204 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av föreningens innergård.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Obligatorisk ventilationskontroll har slutförts 2019. Nästa besiktning 2024.	2019
Nytt låssystem till miljöhuset.	2018
Genomgång och underhåll av fogar på betongpartier och fönster på husets östra & norra sida.	2017
Föreningsutrymme under trappan i källaren (låsbart utrymme).	2017
Byte av dörr till miljörum.	2017
Underhåll av sopsugens tank.	2017 - 2018
Injustering av värmesystemet för att åtgärda obalanser.	2017 - 2018
Anläggning av nytt tätskikt och förbättring av avrinning från en balkong på översta plan.	2017
Införande av tagg-baserat låssystem för entrédörrar och källare.	2016
Nya stuprör för att förbättra avrinningen från balkongtaken mot öster.	2015
Byggt om avrinningen från taket över utskjutet mot öster.	2015
Målning av samtliga träpartier i fasaden.	2014
Utbyte av justerventiler för värmesystemet + injustering av värmesystemet.	2013
Anläggning av nytt tätskikt och plåtsättning på altaner på fastighetens översta plan.	2012 - 2013
Omfogning av fasadpartier.	2010 - 2011
Täckning av balkongtak med bromattor samt plåtsättning av balkongtak.	2010 - 2011

### **Styrelsens ord**

Under 2019 har följande förbättringar och underhåll utförts i föreningen:

- På den gemensamma terrassen har vi lagt ett nytt trallgolv samt skaffat några nya planteringslådor.
- Genomfört en genomgång av de skrotcyklar som fanns på gården och forslat bort de cyklar som inte hade någon ägare.
- Nytt tätskikt på en balkong på 5:e våningen. Komplettering av tidigare arbeten. Nu har samtliga balkonger fått nytt tätskikt.
- Genomgång av samtliga fogar i fasaden och genomfört reparation av dåliga fogar.
- Spolning av avloppssystemet i samtliga lägenheter.
- Vi har fått en dörröppnare installerad vid dörren på trädgårdssidan. Ursprungligen insatt som hjälpmedel för en av medlemmarna men kan användas av samtliga.
- Nytt kodlås har installerats på miljörummets dörr.

Vi genomförde en gemensam trädgårdsdag under våren 2019. Städade gården och våra planteringar. Kompletterade planteringarna. Stor uppslutning av medlemmarna och vi avslutade med traditionell korvgrillning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 948	1 965	1 868	1 868
Resultat efter finansiella poster	140	349	72	209
Förändring av underhållsfond	382	129	129	115
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-25	437	227	176
Soliditet %	63	63	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	901	901	901	901
Driftskostnad, kr / kvm	422	415	396	389
Ränta, kr / kvm	107	111	150	231
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	204	64	64	57
Lån, kr / kvm	11 547	11 617	11 682	11 821
Snittränta (%)	0,92	0,95	1,28	1,95

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>39 080 000</b>	<b>373 000</b>	<b>-31 182</b>	<b>348 725</b>
Disposition enligt föreningsstämma			348 725	-348 725
Avsättning till underhållsfond		410 000	-410 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-27 563	27 562	
Årets resultat				140 180
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 080 000</b>	<b>755 437</b>	<b>-64 895</b>	<b>140 180</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	317 542
Årets resultat före fondförändring	140 180
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-410 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 564
Summa över/underskott	75 286

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **75 286**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 810 164	1 810 201
Övriga rörelseintäkter	3	137 846	154 558
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 948 010</b>	<b>1 964 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 199 573	-1 035 605
Övriga externa kostnader	7	-130 423	-114 674
Personalkostnader	8	-45 997	-25 531
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-217 524	-217 525
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 593 517</b>	<b>-1 393 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>354 493</b>	<b>571 424</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	-448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 290	-222 140
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-214 205</b>	<b>-222 588</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>140 288</b>	<b>348 836</b>
Årets skattekostnader		-108	-111
<b>Årets resultat</b>		<b>140 180</b>	<b>348 725</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	61 993 620	62 211 144
Summa materiella anläggningstillgångar		61 993 620	62 211 144
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		61 993 620	62 211 144
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 101	120
Övriga fordringar		124	39 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	68 499	-
Summa kortfristiga fordringar		73 724	39 705
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		126 134	126 155
Summa kortfristiga placeringar		126 134	126 155
<b>Kassa och bank</b>	12	1 466 013	1 121 192
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 665 871	1 287 052
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		63 659 491	63 498 196

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 080 000	39 080 000
Underhållsfond		755 437	373 000
Summa bundet eget kapital		39 835 437	39 453 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-64 895	-31 182
Årets resultat		140 180	348 725
Summa fritt eget kapital		75 285	317 543
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 910 722</b>	<b>39 770 543</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	15 362 500	23 221 100
Summa långfristiga skulder		15 362 500	23 221 100
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 846 100	129 960
Leverantörsskulder		164 271	96 985
Skatteskulder		81 638	79 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	294 260	199 937
Summa kortfristiga skulder		8 386 269	506 553
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 659 491</b>	<b>63 498 196</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	354 343	570 269
Avskrivningar	217 525	217 524
	<b>571 868</b>	<b>787 793</b>
Erhållen ränta	127	74
Erlagd ränta	-214 291	-222 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>357 704</b>	<b>565 727</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-34 019	-117 888
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	163 575	47 418
..	<b>487 260</b>	<b>495 257</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 475 000	-
Amortering av låneskulder	-7 617 460	-129 960
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-142 460</b>	<b>-129 960</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>344 800</b>	<b>365 297</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 247 347</b>	<b>882 050</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 592 147</b>	<b>1 247 347</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	10 - 190 år
Markanläggningar	50 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 810 164	1 810 201
<b>Summa</b>	<b>1 810 164</b>	<b>1 810 201</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	57 240	57 240
Överlåtelseavgifter	2 326	-
Övriga intäkter	22 555	41 593
Försäkringsersättningar	55 725	55 725
<b>Summa</b>	<b>137 846</b>	<b>154 558</b>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 412	915
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 594
VA & sanitet, installationer	2 250	46 524
Värme, installationer	30 119	22 404
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 797	-
Hiss	8 851	11 738
Huskropp	99 878	11 302
Vattenskador	176 564	14 114
Klottersanering	-	6 338
<b>Summa</b>	<b>323 871</b>	<b>116 929</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	27 563	-
Huskropp, fasader	-	25 669
Huskropp, övrigt	-	58 725
<b>Summa</b>	<b>27 563</b>	<b>84 394</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	41 309	40 110
Teknisk förvaltning	145 442	153 337
Besiktningkostnader	48 886	1 416
Snöröjning	1 966	5 131
Serviceavtal	9 976	8 951
Förbrukningsmaterial	15 269	563
El	42 379	38 310
Uppvärmning	299 449	288 156
Vatten och avlopp	67 198	68 856
Avfallshantering	23 555	17 619
Försäkringar	15 216	35 622
Samfälligheter	62 151	80 719
Kabel-TV	28 675	94 743
Bredband	42 822	-
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	3 846	750
<b>Summa</b>	<b>848 139</b>	<b>834 282</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	47	-
Tele och post	270	4 904
Förvaltningskostnader	85 413	72 505
Revision	7 000	7 000
Självrisker vid skada	2 000	-
Jurist- och advokatkostnader	-	16 167
Bankkostnader	605	-
Övriga externa tjänster	32 950	6 112
Serviceavgifter till branschorganisationer	90	4 760
Övriga externa kostnader	2 048	3 226
<b>Summa</b>	<b>130 423</b>	<b>114 674</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	35 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>35 000</b>	<b>20 000</b>
Sociala avgifter	10 997	5 531
<b>Summa</b>	<b>45 997</b>	<b>25 531</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	215 584	215 585
Markanläggningar	1 940	1 940
<b>Summa</b>	<b>217 524</b>	<b>217 525</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	48 737 211	48 737 211
-Mark	14 626 575	14 626 575
-Markanläggningar	97 000	97 000
	<u>63 460 786</u>	<u>63 460 786</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	<u>63 460 786</u>	<u>63 460 786</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 235 254	-1 019 669
-Markanläggningar	-14 388	-12 449
	<u>-1 249 642</u>	<u>-1 032 118</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-215 584	-215 584
-Årets avskrivning på markanläggning	-1 940	-1 940
	<u>-217 524</u>	<u>-217 524</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 467 166</b>	<b>-1 249 642</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>61 993 620</b>	<b>62 211 144</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 286 374	47 501 958
Mark	14 626 575	14 626 575
Markanläggningar	80 671	82 611
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	48 400 000	43 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 400 000</b>	<b>43 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>30 000 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	68 499	-
<b>Summa</b>	<b>68 499</b>	<b>-</b>



### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 466 013	116 955
Transaktionskonto Handelsbanken	-	1 004 236
Transaktionskonto Nordea	-	1
<b>Summa</b>	<b>1 466 013</b>	<b>1 121 192</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 846 100	129 960
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 362 500	519 840
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	22 701 260
<b>Summa</b>	<b>23 208 600</b>	<b>23 351 060</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	23 208 600	23 351 060
<b>Summa</b>	<b>23 208 600</b>	<b>23 351 060</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	-	7 475 000	-	7 475 000	-
Nordea	0,85 %	2020-05-13	7 876 060	-	79 960	7 796 100
Nordea	0,95 %	2021-05-14	8 000 000	-	-	8 000 000
Nordea	0,95 %	2022-03-16	-	7 475 000	62 500	7 412 500
<b>Summa</b>			<b>23 351 060</b>	<b>7 475 000</b>	<b>7 617 460</b>	<b>23 208 600</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	85 497	39 500
Upplupna räntekostnader	17 736	24 453
Förutbetalda intäkter	91 572	135 984
Upplupna driftskostnader	99 455	-
<b>Summa</b>	<b>294 260</b>	<b>199 937</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	24 144 000	24 144 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 144 000</b>	<b>24 144 000</b>

### Underskrifter

Malmö, 2020 - 04 - 14



Mats Andersson  
Styrelseordförande



Charlotte Balcke



Emma Von Hauswloff



Hans Ribbnäs



Jörgen Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 16



Yngve Karlsson  
Extern revisor

Revisionsberättelse för  
Brf M-Tre i Malmö

Org nr 769610-4822.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf M-Tre för räkenskapsåret 2019.

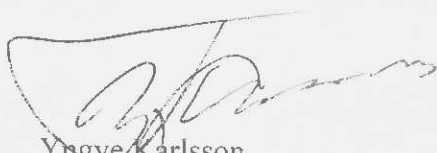
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vellinge den 16 april 2020.



Yngve Karlsson  
extern revisor

## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

