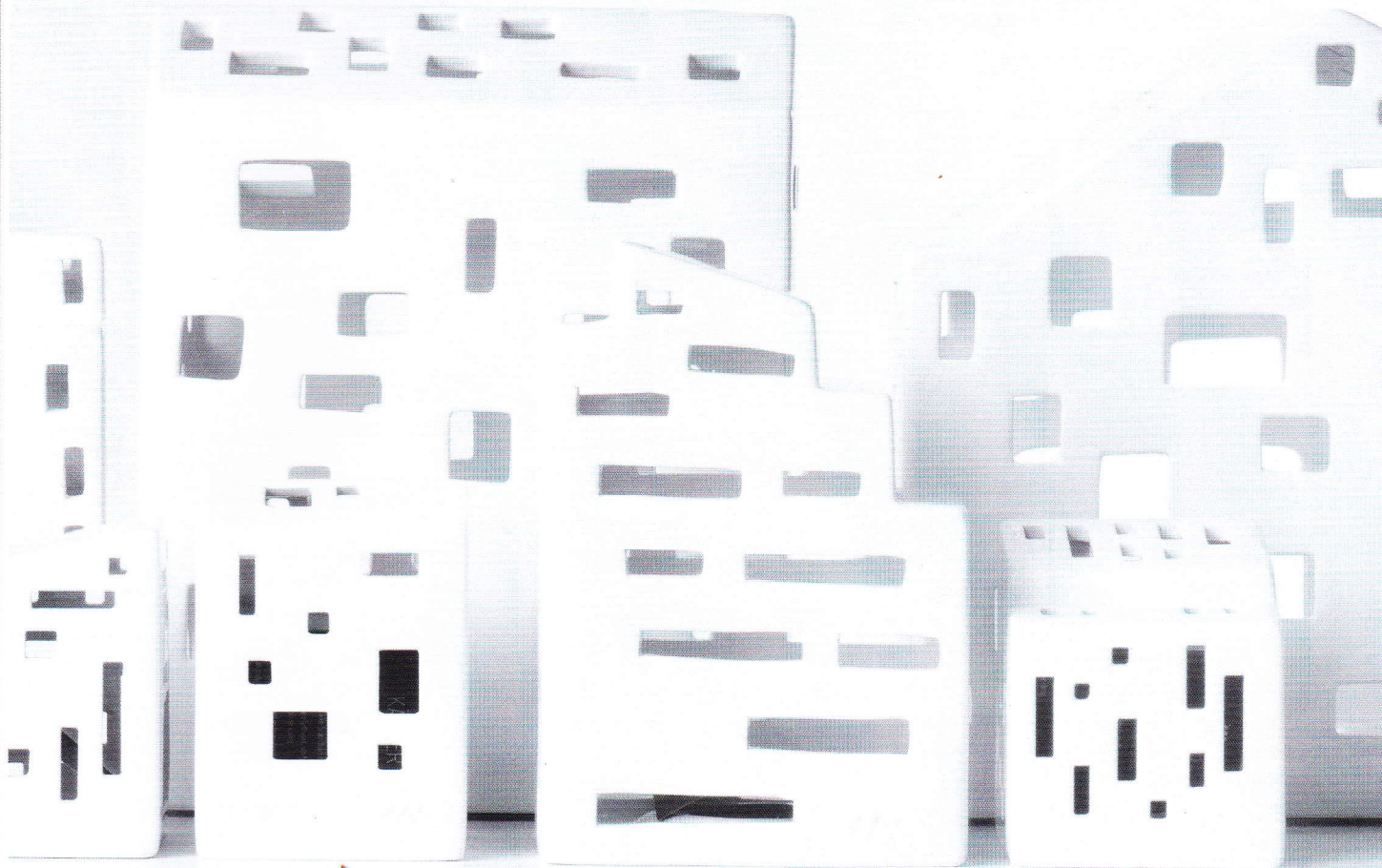


# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Malmbrohamn



## Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar; fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenyttja.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Malmbrohamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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

Ingrid Maria C Holm Olofsson	Suppleant
Giedre Karlsson	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sven Bertil Gustav Ekstedt, Ingrid Maria C Holm Olofsson, Giedre Karlsson och Daizy Maud Sarfjord.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Martin Henriksson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Daniel Bennäs	Ordinarie Intern	
Karl-Johan Bårg	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Saied Alavei	
Seija Hansson	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-27.

#### 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

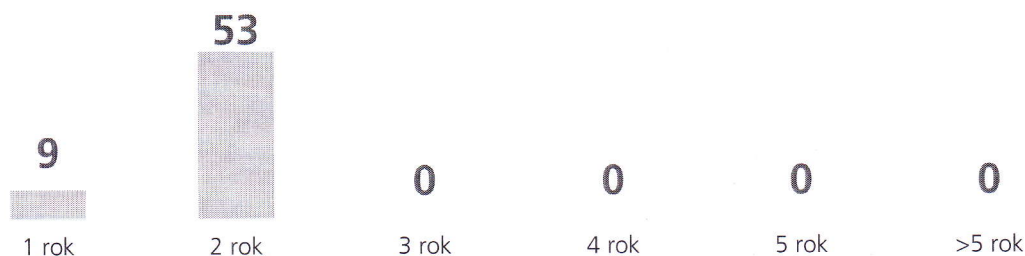
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 187 m<sup>2</sup>, varav 3 130 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 57 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Motionsrum	Finns i hus 35 källaren
Samlingslokal	Finns i hus 35 källaren
Hobbyrum	Finns i hus 31 källaren

#### Kommentar

### 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
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 brandhantering	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 befintliga kärl
Nya Värmecirkulationspumpar	2013	
OVK besiktning	2013 - 2014	
Portkodslås	2013	Byte av befintliga lås
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
Tvättstugeinstallationer	2016-2019	Beräknas att utföras under ca en 3-års period
Omfogning av skorstenarna	2016-2017	Om arbetet kräver byggställning, kontrolleras UH-planen samtidigt om fler åtgärder kräver detta.
Lägenhetsinventering utförs av styrelsen	2017	Radiatorer, handtag på fönster och balkongdörrar, flyttning av golvbrunn i badrum, ej förbyggd ventilation, brandvarnare mm
Underhåll av värmeväxlarna	2017	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Städning	Lars Hansson i Skåne AB
Underhåll trädgård	Lars Hansson i Skåne AB
Service Tvättstugor	EP-Service
Återvinning, Tidningar och papper	IL REcycling
Servertjänst, elavläsning	Our Energy AB
Glasåtervinning	Ekdahls Åkeri AB
Kabel TV	ComHem
Elhandelsavtal	Öresunds Kraft

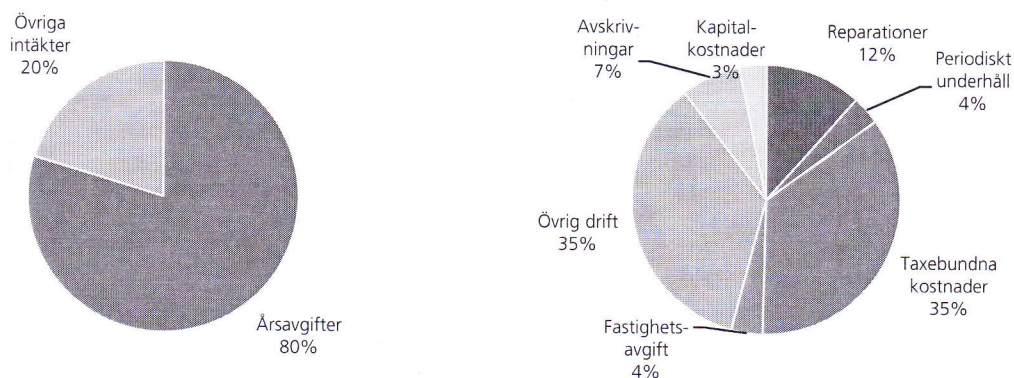
## Föreningens ekonomi

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

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 002 786</b>	<b>2 993 147</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 382 531	2 389 001
Finansiella intäkter	5 880	8 962
Minskning kortfristiga fordringar	5 758	4 037
	<b>2 394 170</b>	<b>2 402 000</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 980 949	1 783 828
Finansiella kostnader	71 889	93 685
Minskning av långfristiga skulder	0	1 507 000
Minskning av kortfristiga skulder	41 807	7 848
	<b>2 094 645</b>	<b>3 392 361</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 302 311</b>	<b>2 002 786</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>299 524</b>	<b>-990 361</b>

\*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 1 268 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 montering av rättfångare slutförts. Detta har inneburit ett större arbete än vi trodde då vissa rör var inmurade i väggarna. Entreprenörerna har utfört ett mycket bra arbete och en eloge för avstämningen.

Yttertrappor och väggarna ner till källaringångarna har åtgärdats.

Vi har inom styrelsen bildat en grupp som ansvarar för våra avtal. Under året har vi omförhandlat våra avtal med Öresundskraft samt med ComHem till betydligt bättre villkor där vi även har utfört en anbudsförfrågan med andra leverantörer.

Föreningen har under året haft en del problem med ordningen i miljöhusen. Detta har i dagsläget förbättrats till allas glädje. Tänk på att man bara får slänga det som anges på varje tunna. Det finns fler miljöcontainrar på parkeringen Major Nilssonsgatan. Föreningen placerar 2 gånger om året en container för material som inte kan slängas i miljötunnor/containrar. Tänk på att många ska ha tillgång att slänga i denna så monterar ner eller tar sönder större saker. Vi har noterat under året att man ställer tillhörigheter i vinds- och källargångar. Detta är inte bra och i de fall vi måste beställa röjning ifrån vaktmästaren är detta till en extra kostnad dessutom hindras framkomlighet vid brand.

Målning av fönsterbleck på södersidan av husen har skett under året.

Styrelsen har haft ett årligt budgetmöte med SBC. Detta som komplement till flerårsbudgeten.

Planering med omfogning och inplåtning av vår skorstenar har påbörjats. Vår förhoppning är att detta kan utföras under 2017.

Dessvärre har vi drabbats av en del vattenskador som har åtgärdats. Styrelsen har efter bästa förmåga beslutat att se över om något kan förbättras. Ett led i detta arbete är kommande lägenhetsinventering där vi bland annat kontrollerar status på våra vattenburna radiatorer.

Styrelsen vill passa på att tacka för detta året samt önska alla boende en riktig skön och härlig sommar!

## Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	593	593	593	593
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	651	651	1 124	1 124
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	60	63	60	69
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	123	121	95	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	37	29	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	23	29	37	40
Soliditet (%)	60	58	44	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	176	361	468	240
Nettoomsättning (tkr)	2 377	2 382	2 395	2 454

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 130 m<sup>2</sup> bostäder och 57 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	48 600	0	0	48 600
Reservfond	7 503	0	0	7 503
Fond för yttre underhåll	3 139 671	258 275	0	2 881 396
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 195 774</b>	<b>258 275</b>	<b>0</b>	<b>2 937 499</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	236 778	-258 275	361 105	133 949
Årets resultat	176 228	176 228	-361 105	361 105
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>413 007</b>	<b>-82 047</b>	<b>0</b>	<b>495 053</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 608 781</b>	<b>176 228</b>	<b>0</b>	<b>3 432 552</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	176 228
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	495 054
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 275
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>413 007</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-77 600
av fond för yttre underhåll ianspråkats	77 600
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>413 007</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 377 186	2 382 151
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 345	6 850
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 382 531</b>	<b>2 389 001</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 718 359	-1 526 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 213	-143 843
Personalkostnader	Not 6	-117 377	-113 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 345	-159 345
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 140 294</b>	<b>-1 943 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>242 237</b>	<b>445 828</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 880	8 962
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 889	-93 685
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 009</b>	<b>-84 723</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>176 228</b>	<b>361 105</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>176 228</b>	<b>361 105</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 686 171	3 845 517
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 686 171</b>	<b>3 845 517</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 689 671</b>	<b>3 849 017</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 521
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 290 268	998 967
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 290 268</b>	<b>1 000 488</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 037 310	1 033 325
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 037 310</b>	<b>1 033 325</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 327 579</b>	<b>2 033 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 017 250</b>	<b>5 882 829</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 600	48 600
Reservfond		7 503	7 503
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 139 671	2 881 396
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 195 774</b>	<b>2 937 499</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		236 778	133 949
Årets resultat		176 228	361 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>413 007</b>	<b>495 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 608 781</b>	<b>3 432 552</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 075 530	2 075 530
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 075 530</b>	<b>2 075 530</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		122 370	158 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	210 570	216 547
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>332 940</b>	<b>374 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 017 250</b>	<b>5 882 829</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2016	2015
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

	2016	2015
Årsavgifter	1 842 936	1 842 936
Årsavgifter - lokaler	46 698	46 698
Hyror lokaler	10 976	14 852
Elintäkter	128 124	129 222
Värmeintäkter	348 480	348 480
Öresutjämning	-27	-37
	<b>2 377 186</b>	<b>2 382 151</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	5 345	6 850
	<b>5 345</b>	<b>6 850</b>

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2016	2015
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	295 473	290 821
Fastighetsskötsel beställning	24 037	25 782
Snöröjning/sandning	21 197	5 000
Städning enligt beställning	0	1 644
Bevakning	0	3 190
Gemensamma utrymmen	158	3 118
Sophantering	1 620	0
Gård	13 225	1 065
Serviceavtal	11 520	5 760
Förbrukningsmateriel	278	3 962
Brandskydd	8 691	19 018
	<b>376 198</b>	<b>359 359</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	0	1 269
Gemensamma utrymmen	0	1 891
Tvättstuga	840	7 406
Sophantering/återvinning	4 710	1 620
Källare	10 156	10 875
Entré/trapphus	0	499
Lås	935	1 576
VVS	152 849	7 689
Elinstallationer	0	4 331
Fönster	8 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 270	9 778
Vattenskada	68 355	0
	<b>257 115</b>	<b>46 933</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Tvättstuga	36 350	0
Källare	41 250	0
Mark/gård/utemiljö	0	94 739
	<b>77 600</b>	<b>94 739</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	192 118	201 104
Värme	391 772	386 360
Vatten	121 404	118 974
Sophämtning/renhållning	73 575	71 393
Grovsopor	1 640	2 294
	<b>780 509</b>	<b>780 125</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	45 081	56 007
Självrisk	0	11 000
Tomträttsavgäld	3 960	3 960
Kabel-TV	89 728	87 931
Bredband	5 192	4 270
	<b>143 961</b>	<b>163 168</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 976</b>	<b>82 426</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 718 359</b>	<b>1 526 750</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	1 225	2 400
	Tele- och datakommunikation	1 402	1 290
	Inkassering avgift/hyra	425	4 875
	Hysesförluster	7 749	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	2 832	16 329
	Förvaltningsarvode	94 562	85 214
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 785
	Administration	2 290	2 450
	Konsultarvode	13 258	5 030
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 470	6 470
		<b>145 213</b>	<b>143 843</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	91 250	88 850
	Sociala kostnader	26 127	24 385
		<b>117 377</b>	<b>113 235</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Förbättringar	159 345	159 345
		<b>159 345</b>	<b>159 345</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 017 912	12 017 912
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 017 912</b>	<b>12 017 912</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 172 395	-8 013 050
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 345	-159 345
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 331 741</b>	<b>-8 172 395</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 686 171</b>	<b>3 845 517</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 321 000	24 421 000
	Taxeringsvärde mark	24 715 000	16 515 000
		<b>52 036 000</b>	<b>40 936 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	51 600 000	40 400 000
	Lokaler	436 000	536 000
		<b>52 036 000</b>	<b>40 936 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 303	34 303
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 303</b>	<b>34 303</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-34 303	-34 303
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 303</b>	<b>-34 303</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	21 091	20 902
	Skattefordran	4 177	4 727
	Klientmedel hos SBC	1 265 000	969 461
	Inkasso	0	3 876
		<b>1 290 268</b>	<b>998 967</b>



<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	2 881 396	2 754 184
	Reservering enligt stadgar	258 275	127 212
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 139 671</b>	<b>2 881 396</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	3,460 %	2 075 530	2 075 530	2018-11-23
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 075 530</b>	<b>2 075 530</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>2 075 530</b>	<b>2 075 530</b>	

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 643 000	5 643 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med skorstenarna och ta in anbud.

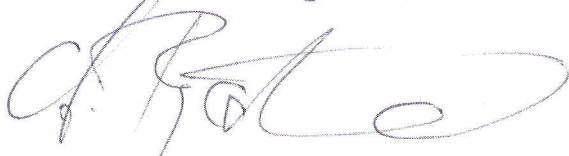
Styrelsen kommer att utföra en lägenhetsinventering hos de boende för att kontrollera status på det som är föreningens ansvar och som anges i stadgarna (paragraf 5 - 7). Detta innebär en översyn av befintliga radiatorer, om avloppsbrunnar i badrum eventuellt är flyttade, att ventilationskanaler är frilagda, status på fönster, befintlig brandvarnare mm.

Vi kommer att fortsätta vårt arbete med utemiljön och i första hand rabatten framför lokalerna vid hus 35.

<b>Not 16</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	11 370	11 370
Förbrukningsmaterial	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror	199 200	205 177
	<b>210 570</b>	<b>216 547</b>

## Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 15 / 3 2017



Bengt Anders Björklund  
*Ledamot*



Sven Bertil Gustav Ekstedt  
*Ledamot*



Eva Iréne Margareta Larsson  
*Ledamot*



Susanne Carolina Ljungström  
*Ledamot*



Daizy Maud Sarfjord  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2017



Martin Henriksson  
*Extern revisor*



Daniel Bennäs  
*Intern revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmbrohamn, org.nr 746000-8282

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmbrohamn för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroende valda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

#### 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

2

#### *Den förtroende valda 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 att 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**

##### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Malmbrohamn för år 2016 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 uttalande*

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 vårt uttalande.

##### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

##### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

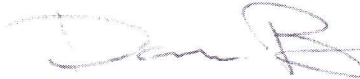
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den 27/3 2017

Ernst & Young AB

  
Martin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Daniel Bennäs  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**