

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmbrohamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018-07-27 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, Sven Bertil Gustav Ekstedt, Giedre Karlsson och Daizy Maud Sarfjord.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jenny Tobiaeson

Ordinarie Extern

Revelino Revision AB

Valberedning

Saied Alavei
Seija Hansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Punkt angående stadgeändring i dagordningen.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-12. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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

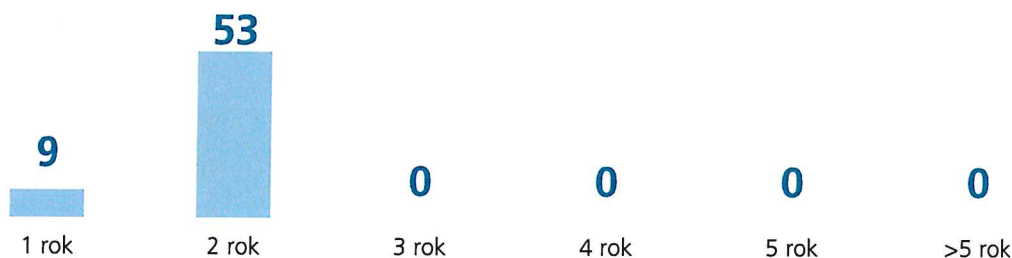
Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

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

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
Renovering av ventilationskanaler	2018 - 2019	
Nya tvättmaskiner	2018	
Fasadtvätt	2018	
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 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	
OVK besiktning	2013 - 2014	
Portkodslås	2013	byte av befintliga lås
Nya Värmecirkulationspumpar	2013	
Expansionskärl	2013	byte av befintlig kärl
Fasadtvätt	2012	
Ventil byte till tappvarmvattnet	2011	
Värmeväxlarna och radiatorväxlar	2010	uppggraderat
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	

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 Recykling
Servertjänst, elavläsning	Our Energy AB
Glasåtervinning	Ekdahls Åkeri AB
Kabel TV	Comhem
Elhandelsavtal	Öresunds Kraft
Service Tvättutrustning	JR Service
Fjärrvärme	E.on

Föreningens ekonomi

Styrelsen har haft ett årlig möte med SBC angående budgeten för kommande år.

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

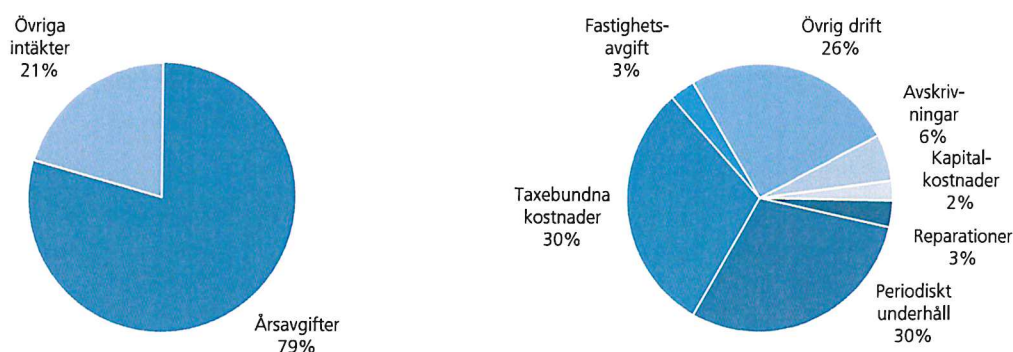
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 879 063	2 302 311
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 447 246	2 387 971
Finansiella intäkter	3 799	4 152
Minskning kortfristiga fordringar	1 263	2 471
Ökning av kortfristiga skulder	109 906	62 292
	2 562 214	2 456 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 628 884	1 808 320
Finansiella kostnader	67 264	71 813
Ökning av materiella anläggningstillgångar	366 650	0
	3 062 798	1 880 133
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 378 479	2 879 063
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-500 584	576 753

*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 1 337 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

Väsentliga händelser under 2018

Styrelsen vill påbörja sammanfattningen av 2018 med att berätta att vi har en ny hemsida, Malmbrohamn.se, där ni löpande kan få viktig information samt hänvisning till nödvändiga kontakter. Vid en eventuell överlåtelse är det också ett hjälpmedel till fastighetsmäklare och köpare. Om ni inte redan har varit inne och tittat, så kan det vara en god idé att göra så.

Under året har vi uppdaterat våra stadgar som godkänts vid extra stämma den 12 april samt i samband med årsstämman den 16:e maj. Dessa har delats ut till samtliga lägenheter och ska medfölja lägenheten vid eventuell överlåtelse.

2017/2018 gjordes en besiktning i samtliga lägenheter av element och termostater. Med hänsyn tagen till utfallet beslöt styrelsen att det i dagsläget inte finns ett större behov att byta ut dessa.

Under 2018 har styrelsen tillsammans med en extern konsult från Byggkon påbörjat arbetet med att renovera ventilationskanalerna. Arbetet har utförts av Skorstensteamet och kommer att slutföras under 2019.

OVK besiktning är gjord och godkänd.

En cykelrensning har gjorts och de cyklar som ingen kändes vid har tagits bort. I samband med detta har vi utökat cykelställen vid hus 33 där det fanns ett större behov.

I vår utemiljö har rabatter rensats upp och fasader och balkonger tvättats. Vår ambition är att löpande förbättra och fräscha upp utemiljön.

En ny lag, GDPR, har inträtt och i samband med denna har en del av styrelsen deltagit i en informationsseminarie för att bli uppdaterade hur den påverkar styrelsen och vad vi ska göra för att kunna utföra våra uppdrag. Några av oss har även deltagit i utbildning "Effektiv skötsel och drift i fastighet" som anordnas av Bostadsrätterna och kunde till vår glädje konstatera att vi har gjort det mesta som togs upp där.

Även i år har styrelsen deltagit i ett budgetmöte hos SBC där vi har tagit hänsyn till åtgärder i underhållsplanen samt en framtida tomträttsinjering.

En förrådsinventering har utförts både på de extra förråd som boende i föreningen har samt de förråd som är uthyrda externt. Styrelsen har tagit beslut att de förråd som hyrs ut externt ska avgiften följas av en marknadsmässig höjning och dessa avtal ska antingen sägas upp eller skrivas om.

Med anledning av återkommande reparationer av våra tvättmaskiner beslöt styrelsen att byta ut samtliga tvättmaskiner då vi vid en upphandling kunde förhandla till ett bättre pris.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	602	589	589	589
Lån/m ² bostadsrättsyta	647	647	647	647
Elkostnad/m ² totalyta	66	65	59	63
Värmekostnad/m ² totalyta	128	125	120	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	39	37	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	22	22	29
Soliditet (%)	58	62	60	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-404	353	176	361
Nettoomsättning (tkr)	2 427	2 386	2 377	2 382

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
Fond för yttre underhåll	3 925 809	520 360	0	3 405 449
S:a bundet eget kapital	3 974 409	520 360	0	3 454 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 984	-520 360	352 645	154 732
Årets resultat	-404 449	-404 449	-352 645	352 645
S:a ansamlad förlust	-417 432	-924 809	0	507 376
S:a eget kapital	3 556 977	-404 449	0	3 961 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-404 449
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	507 377
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-520 360
summa balanserat resultat	-417 432

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

848 629
431 197

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 427 040	2 386 451
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 206	1 520
Summa rörelseintäkter		2 447 246	2 387 971
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 366 025	-1 431 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 834	-255 867
Personalkostnader	Not 6	-130 025	-121 404
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 345	-159 345
Summa rörelsekostnader		-2 788 229	-1 967 665
RÖRELSERESULTAT		-340 983	420 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 799	4 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 264	-71 813
Summa finansiella poster		-63 465	-67 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-404 449	352 645
ÅRETS RESULTAT		-404 449	352 645

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 524 981	3 526 826
Inventarier	Not 9	209 150	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 734 131	3 526 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 737 631	3 530 326
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		434	434
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 358 137	1 863 412
Summa kortfristiga fordringar		1 358 571	1 863 846
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 041 442	1 038 014
Summa kassa och bank		1 041 442	1 038 014
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 400 013	2 901 860
SUMMA TILLGÅNGAR		6 137 644	6 432 186

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 600	48 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 925 809	3 405 449
Summa bundet eget kapital		3 974 409	3 454 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 984	154 732
Årets resultat		-404 449	352 645
Summa fritt eget kapital		-417 432	507 376
SUMMA EGET KAPITAL		3 556 977	3 961 425
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 075 530
Summa långfristiga skulder		0	2 075 530
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 075 530	0
Leverantörsskulder		116 476	182 541
Skatteskulder		101	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	388 560	212 690
Summa kortfristiga skulder		2 580 667	395 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 137 644	6 432 186

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
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	2018	2017
Årsavgifter	1 884 406	1 842 936
Årsavgifter - lokaler	47 749	46 698
Hyror lokaler	15 187	14 852
Elintäkter	131 242	133 515
Värmeintäkter	348 480	348 480
Öresutjämning	-24	-29
	2 427 040	2 386 451

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Försäkringsersättning	15 123	0
Övriga intäkter	5 083	1 520
	20 206	1 520

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	314 079	303 150
	Fastighetsskötsel beställning	24 576	14 819
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 801	39 278
	Snöröjning/sandning	10 950	9 415
	Gemensamma utrymmen	0	550
	Garage	1 804	0
	Sophantering	1 804	7 800
	Gård	0	10 000
	Serviceavtal	11 520	0
	Förbrukningsmateriel	2 412	5 669
		381 945	390 680
	Reparationer		
	Tvättstuga	30 691	8 728
	Lås	798	825
	VVS	32 342	3 998
	Elinstallationer	929	5 357
	Mark/gård/utemiljö	0	3 911
	Vattenskada	26 691	14 544
		91 451	37 363
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	24 660	0
	Ventilation	579 500	0
	Huskropp utvändigt	57 344	0
	Tak	187 125	0
		848 629	0
	Taxebundna kostnader		
	El	216 066	212 171
	Värme	418 401	407 916
	Vatten	128 398	127 416
	Sophämtning/renhållning	96 357	74 914
	Grovsopor	4 568	2 708
		863 790	825 125
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 500	47 965
	Tomträttsavgäld	3 960	3 960
	Kabel-TV	35 457	35 027
	Bredband	5 040	5 040
		92 957	91 992
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 254	85 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 366 025	1 431 050

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	612	612
	Tele- och datakommunikation	1 282	1 314
	Juridiska åtgärder	0	110 938
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	15 000
	Föreningskostnader	6 060	12 382
	Styrelseomkostnader	137	20
	Förvaltningsarvode	94 015	105 483
	Administration	4 403	3 648
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 600	6 470
		132 834	255 867

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 950	94 400
	Sociala kostnader	29 075	27 004
		130 025	121 404

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	159 345	159 345
		159 345	159 345

n

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 017 912	12 017 912
	Nyanskaffningar	157 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 175 412	12 017 912
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 491 086	-8 331 741
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 345	-159 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 650 431	-8 491 086
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 524 981	3 526 826
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 303	34 303
	Nyanskaffningar	209 150	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	243 453	34 303
	Ackumulerade 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	209 150	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	21 100	21 100
	Skattefordran	0	1 263
	Klientmedel hos SBC	1 337 037	1 841 049
		1 358 137	1 863 412

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 405 449	3 139 671
	Reservering enligt stadgar	520 360	258 275
	Reservering enligt stämmobeslut	0	85 103
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-77 600
	Vid årets slut	3 925 809	3 405 449

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,290 %	2 075 530	2 075 530	2019-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		2 075 530	2 075 530	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 075 530	0	
			0	2 075 530	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 146 000	649 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	6 822	11 370
	Avgifter och hyror	194 613	201 320
	Tak	187 125	0
		388 560	212 690

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bättringsmålning i trappor och torkrum.

Med anledning av kommande tomträtts höjning kommer avgifterna att höjas med 3% från 1 april 2019.

Slutförande och besiktning av ventilationsarbetet.

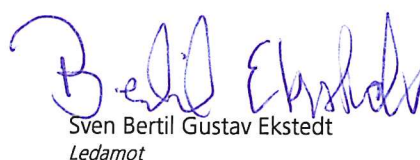
En ny energideklaration kommer att utföras enligt lag.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 4 2019



Bengt Anders Björklund
Ledamot



Sven Bertil Gustav Ekstedt
Ledamot



Eva Iréne Margareta Larsson
Ledamot



Susanne Carolina Ljungström
Ledamot



Daizy Maud Sarfjord
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019



Jenny Tobiaeson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmbrohamn
Org.nr 746000-8282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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



Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

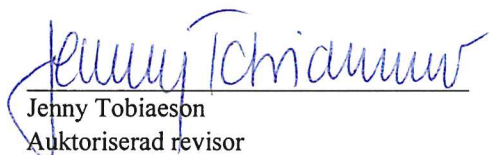
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg 2019-04-26



Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor