

Brf SBC Mullvaden

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf SBC Mullvaden
769610-2255
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	12-15
Underskrifter	15-16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf SBC Mullvaden, 769610-2255, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-28 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

Björn Carlsson	Invald 2018-04-19	Ordförande
Hans Svensgaard		Ledamot
Ann Myttil Peter		Ledamot
Johannes van de Glind		Ledamot
Malin Persson	Invald 2018-09-06	Ledamot
Elin Wallin	Utträde 2018-05-14	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lars Lindberg		Suppleant
Björn Carlsson	tom 2018-04-19	Suppleant

Ordinarie revisorer

Dillon AB, Oskar Kantoft		Auktoriserad revisor
--------------------------	--	----------------------

Valberedning

Björn Carlborg
Jesper Langbro
Magnus Stenquist

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mullvaden 63 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 18 lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1929 respektive 2006. Vårdeåret är 2006. Fastighetens adress är Hjortackegatan 23.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 9 garageplatser med hyresrätt. I föreningen finns även en gemensamhetslokal i källarplan som kan nyttjas av styrelsen och föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	10	2	1

Total tomtarea:	704 kvm
Total bostadsarea:	1790 kvm

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.

Ny teknisk förvaltare, Service AB Stadsbostäder, kontrakterades from 1 juni.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning	
Service AB Stadsbostäder	Fastighetsskötsel	fr o m 2018-06-01
Sydsverige Entreprenad	Fastighetsskötsel	avslutad 2018-05-31
Com Hem	Kabel-TV	
Com Hem	Internetleverantör	
Service AB Stadsbostäder	Städning	fr o m 2018-06-01
Sydsverige Entreprenad	Städning	avslutad 2018-05-31
E.ON	Elavtal avseende volym	
E.ON	Fjärrvärme	
NOMOR	Skadedjursbekämpning	
ALT Hiss	Serviceavtal hiss, trapphushiss	
Thyssen Krupp Elevator	Serviceavtal hiss, bilhiss	
SECON	Serviceavtal värmecentral	

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 102 981 kr och planerat underhåll för 92 761 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016 av SBC och kompletterades 2017 avseende terrasser. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2035.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 155 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 87 kr per kvm.

Nedanstående underhåll har utförts under året:

- Slipning, tvätt och inoljning av fasad mot gårdssida på det nya huset.
- Slipning, tvätt och inoljning av alla handledare.
- Nya växter på gården samt inköp av växter och krukor vid ingången mot gatan.
- Spackling och målning av källarväggar, inklusive cykelrum.
- Kontroll av bilhiss har genomförts. Byte av dörrgivare och sensorer samt byte av lås i bilhiss.
- Kontroll av personhiss samt byte av motordel till hissdörr har genomförts.
- Oljeslamsugning och byte av oljeavskiljarlarm till värmecentralen har genomförts.
- Brandsäkerhetsarbetet har fortsatt, brandlarm har installerats i gemensamhetslokalen med detektorer i trapphusen.
- Ny mätning av källarvägg mot Slottsgatan visade vid mätning våren 2018 en fuktighetsnivå som inte bedömdes behöva åtgärdas.

Miljö och energi:

- E-ON navigator installerades för att kunna följa förbrukning av gemensam el och värme och gemensam värme justerades.
- SECON app installerades för att kunna justera inkommande kommunal fjärrvärme. Detta har resulterat i en minskning av värmeförbrukningen.
- LED-miljöbelysning installerades på fasad, innergård och i garaget (med rörelsesensorer) för att sänka elförbrukning, och det resulterade i en minskning. μ

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2018, samt extra föreningsstämma 6 september 2018 med anledning av kompletteringsval till styrelsen samt inkomna motioner från medlem. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar överstiger 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>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 252	1 250	1 255	1 257
Resultat efter finansiella poster	-203	-346	-183	-867
Förändring av underhållsfond	62	-21	-	155
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	221	134	177	-662
Soliditet %	70	70	70	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	645	645	645	645
Driftskostnad, kr / kvm	262	273	303	239
Ränta, kr / kvm	101	134	180	215
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	87	87	87	87
Lån, kr / kvm	10 335	10 391	10 447	10 447
Snittränta (%)	0,98	1,29	1,72	2,06

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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 balansomslutning. λ

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har ordet

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna finansieras 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 kassaflödesanalys på sida 11.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 till 2035.
- 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.

Föreningen nyttjade under 2018 den yttre fonden för att underhålla fasad, belysning och värmesystem.

Elförbrukning 2018: 24,640 kWh (2017: 28,637 kWh).
Värmeförbrukning 2018: 200,343 kWh (2017: 218,898 kWh).

Räntorna blev lägre än budgeterat även 2018 och de bedöms fortsatt ligga på en låg nivå under kommande år.

Styrelsen har tagit ett principbeslut om att amortera ner delar av lånen för att minska risken för avgiftshöjningar när räntorna väl börjar stiga igen. Under 2018 har en amortering gjorts i samband med omskrivning av ett av lånen i januari 2018.

Allt som allt blev alltså resultatet ca -203 tkr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2047. Den ekonomiska planen visar att vi kan behålla samma avgifter åtminstone i två år till samtidigt som vi under hela den simulerade perioden (till 2047) har likvida medel att betala både löpande och underhållsrelaterade utgifter. Detta är vad lagsstiftningen kräver. Det kommer att krävas avgiftshöjningar under perioden. En fortsatt stärkt kassa innebär också möjligheter till att fortsätta amortera av delar av föreningens lån i enlighet med det principbeslut som togs under 2015.

Styrelsen har fortsatt arbeta med förbättringar av fastigheten, bl a genom översyn och åtgärder för att minska föreningens kostnader för el och värme. Fastigheten är nu strukturellt i mycket bättre skick och inga stora underhållsåtgärder förväntas under de närmaste åren.

Föreningen har en hemsida liksom en sluten Facebook-grupp.

Fastighetens gemensamhetslokal har nyttjats såväl till styrelsemöten, föreningsstämmor som av enskilda medlemmar i föreningen.

Under året har tre gemensamhetsaktiviteter anordnats en sommarfest i juni, en städdag i oktober och glöggmingel i december. I samband med föreningsstämma informerades samtliga medlemmar om GDPR.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	45 320 000	463 221	-1 730 456	-345 814
Disposition enligt föreningsstämma			-345 814	345 814
Avsättning till underhållsfond		155 000	-155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-92 761	92 761	
Årets resultat				-203 329
Vid årets slut	45 320 000	525 460	-2 138 509	-203 329

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 076 270
Årets resultat före fondförändring	-203 329
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 761
Summa över/underskott	-2 341 838

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 341 838**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 246 128	1 246 129
Övriga rörelseintäkter	2	6 013	4 209
Summa rörelseintäkter		<u>1 252 141</u>	<u>1 250 338</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-665 193	-755 331
Övriga externa kostnader	6	-96 497	-97 743
Personalkostnader	7	-44 470	-43 691
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-467 857	-458 913
Summa rörelsekostnader		<u>-1 274 017</u>	<u>-1 355 678</u>
Rörelseresultat		<u>-21 876</u>	<u>-105 340</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	-4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 618	-240 470
Summa finansiella poster		<u>-181 454</u>	<u>-240 474</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-203 330</u>	<u>-345 814</u>
Årets resultat		<u>-203 329</u>	<u>-345 814</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	61 604 398	62 072 255
Summa materiella anläggningstillgångar		61 604 398	62 072 255
Summa anläggningstillgångar		61 604 398	62 072 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	550 824	458 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 754	23 163
Summa kortfristiga fordringar		574 578	482 016
Summa omsättningstillgångar		574 578	482 016
SUMMA TILLGÅNGAR		62 178 976	62 554 271

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 320 000	45 320 000
Underhållsfond		525 460	463 221
Summa bundet eget kapital		<u>45 845 460</u>	<u>45 783 221</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 138 509	-1 730 456
Årets resultat		-203 329	-345 814
Summa fritt eget kapital		<u>-2 341 838</u>	<u>-2 076 270</u>
Summa eget kapital		<u>43 503 622</u>	<u>43 706 951</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	14 200 000	13 900 000
Summa långfristiga skulder		<u>14 200 000</u>	<u>13 900 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	4 300 000	4 700 000
Leverantörsskulder		41 301	45 494
Skatteskulder		2 969	21 292
Övriga skulder		9 682	10 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	121 402	170 516
Summa kortfristiga skulder		<u>4 475 354</u>	<u>4 947 320</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 178 976</u>	<u>62 554 271</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-21 875	-105 420
Avskrivningar	467 857	458 914
	445 982	353 494
Erhållen ränta	164	76
Erlagd ränta	-181 618	-240 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	264 528	113 099
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-614	230 336
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-71 965	-98 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	191 949	245 027
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-327 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-327 448
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 600 000	9 600 000
Amortering av låneskulder	-4 700 000	-9 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	91 949	-182 421
Likvida medel vid årets början	453 257	635 678
Likvida medel vid årets slut	545 206	453 257

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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	120 år
Markanläggningar	20 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 154 328	1 154 329
Hyror p-platser/garage	91 800	91 800
Summa	1 246 128	1 246 129

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	2 258	1 120
Övriga intäkter	3 755	3 089
Summa	6 013	4 209

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 853	5 550
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 196	4 564
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 766	-
VA & sanitet, installationer	-	-1 875
Värme, installationer	21 610	2 998
Ventilation, installationer	1 054	11 225
El, installationer	3 916	2 182
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 194
Hiss	67 202	17 797
Vattenskador	-	47 147
Klottersanering	1 384	-
Summa	102 981	90 782

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	-	43 988
Armaturer, gemensamma utrymmen	35 011	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	58 375
Övriga installationer	-	13 886
Huskropp, tak	-	25 514
Huskropp, fasader	57 750	34 625
Summa	92 761	176 388

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	31 146	30 750
Fastighetsförvaltning	34 676	62 856
Städning	12 399	-
Besiktningkostnader	-	13 565
Snöröjning	2 904	5 631
Serviceavtal	23 932	25 726
Förbrukningsmaterial	14 856	1 105
Ei	45 114	41 646
Uppvärmning	185 044	191 386
Vatten och avlopp	39 258	40 868
Avfallshantering	26 801	25 649
Försäkringar	13 670	11 284
Systematiskt brandskyddsarbete	14 886	14 077
Kabel-TV	15 372	15 076
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 393	8 542
Summa	469 451	488 161

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 025	-
Tele och post	2 952	2 830
Förvaltningskostnader	58 620	55 469
Revision	20 575	19 388
Bankkostnader	405	384
Övriga externa tjänster	-	9 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 120	4 120
Övriga externa kostnader	1 800	6 427
Summa	96 497	97 743

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	34 125	33 600
Summa	34 125	33 600
Sociala avgifter	10 345	10 091
Summa	44 470	43 691

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	449 969	449 969
Markanläggningar	17 888	8 944
Summa	467 857	458 913

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	51 427 210	51 427 210
-Mark	12 856 803	12 856 803
-Markanläggningar	357 766	-
	<u>64 641 779</u>	<u>64 284 013</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	357 766
	<u>-</u>	<u>357 766</u>
	64 641 779	64 641 779
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 560 580	-2 110 611
-Markanläggningar	-8 944	-
	<u>-2 569 524</u>	<u>-2 110 611</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-449 969	-449 969
-Årets avskrivning på markanläggning	-17 888	-8 944
	<u>-467 857</u>	<u>-458 913</u>
	-3 037 381	-2 569 524
 Redovisat värde	61 604 398	62 072 255
 <i>Varav</i>		
Byggnader	48 416 661	48 866 630
Mark	12 856 803	12 856 803
Markanläggningar	330 934	348 822
 Taxeringsvärden		
Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	708 000	708 000
	<u>44 708 000</u>	<u>44 708 000</u>
Totalt taxeringsvärde	44 708 000	44 708 000
<i>Varav byggnader</i>	29 708 000	29 708 000

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Klientmedelskonto, Bredablick Förvaltning	545 206	453 257
Övriga kortfristiga fordringar	5 618	5 596
	<u>550 824</u>	<u>458 853</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>23 754</u>	<u>23 163</u>
	23 754	23 163

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 300 000	4 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	<u>14 200 000</u>	<u>13 900 000</u>
	18 500 000	18 600 000

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	<u>18 500 000</u>	<u>18 600 000</u>
Summa	18 500 000	18 600 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB		Löst	4 700 000	-	-4 700 000	-
SEB	1,34 %	2019-12-28	4 300 000	-	-	4 300 000
Danske Bank	0,95 %	2021-02-01	-	4 600 000	-	4 600 000
Danske Bank	0,95 %	2020-06-30	4 800 000	-	-	4 800 000
Danske Bank	1,18 %	2021-06-30	4 800 000	-	-	4 800 000
			<u>18 600 000</u>	<u>4 600 000</u>	<u>-4 700 000</u>	<u>18 500 000</u>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	16 430	14 358
Upplupna räntekostnader	1 513	2 148
Förutbetalda intäkter	48 268	91 808
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 200
Upplupna driftkostnader	<u>35 191</u>	<u>43 002</u>
	121 402	170 516

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>19 200 000</u>	<u>19 200 000</u>
Summa ställda säkerheter	19 200 000	19 200 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

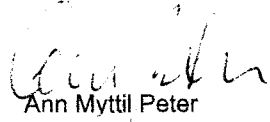
Malmö 2019-04-17



Björn Carlsson



Hans Svensgaard



Ann Myttil Peter



Johannes van de Glind



Malin Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-17
Dillon AF



Oskar Kantof
Auktoriserad revisor



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mullvaden

Org.nr 769610-2255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullvaden för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Malmö den 17/4 2019

Dillon AB

Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

