

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen SBC Mullvaden



Årsredovisning för
Brf SBC Mullvaden
769610-2255
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter och redovisningsprinciper	13
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf SBC Mullvaden, 769610-2255, får härmed avge årsredovisning för 2016.

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 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 Kassaflöde.

- 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 fondnot.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenot.
- 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-10 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

Ann Myttil Peter		Ledamot
Jens von Below		Ledamot
Olof Moriya		Ledamot
Hans Peder Svenggaard		Ledamot
Paul Dietrichson	Utträde 1/2-16	Ledamot
Emmy Isberg	Utträde 2/6-16	Ledamot
Magnus Stenqvist	Utträde 22/2-16	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Lars Gunnar Lindberg		Styrelsesuppleanter
Joel Lundberg		Styrelsesuppleanter
Ingrid Inga-Maj Marine Karlsson	Utträde 2/6-16	Styrelsesuppleanter

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Björn Carlborg		Valberedning
Jesper Langebro		Valberedning
Elin Wallin		Valberedning

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 samt en gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1929 respektive 2006. Värdeåret är 2006. Fastighetens adress är Hjortackegatan 23, Malmö.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 9 garageplatser med hyresrätt.

Gemensamhetslokal har under större delen av 2016 varit uthyrd till medlem. Under hösten har lokalen renoverats och kan nyttjas av styrelsen och föreningen. From 2017 kommer den också att kunna bokas av medlemmarna i föreningen.


Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0 st	5 st	10 st	2 st	1 st

Total tomtarea:	704 kvm
Total bostadsarea:	1 790 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Från och med 2017 ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 70 503 kr och planerat underhåll för 155 314 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 2016-04-25 av SBC. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 20 åren till 155 000 kr per år.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts:

Renovering av ventilation i garage, renovering av oljeavskiljare, sotning av 2 kaminer i äldre fastighet, tvättning och behandling betongpannor.

Spolning av avloppsstammar i båda fastigheterna genomförd. Uppfräschning av trapphus (målning, sparkskydd dörrar mm). Ventilationsbesiktning samtliga lägenheter genomförd, rapport finns. Inställningar och övervakning av WSA/värme övervakningssystem har avtalats enligt Bas2. Byte av säkerhetsventil i uppvärmningspump. Ytbehandling av entredörrar. Utbyte av samtliga lås/nycklar i fastigheterna. Brandsäkerhetsarbete har aktualiserats, brandsläckare i trapphus och garage har monterats. Kontroll av att samtliga lägenheter har brandvarnare gjordes i samband med ventilationskontrollerna våren 2016. Påminnelse av batterikontroll brandvarnare gjordes i samband med medlemsmöte i december.

Källarvägg mot Slottsgatan visade vid mätning fukt. Filmning och spolning (rensning) av igensatta dagvattenledningar mot Slottsgatan gjordes. Ny mätning genomförd 2016 då värdena förbättrats - rapport finns. Ny mätning bör göras april 2017.

Renovering av gemensamhetslokalen i form av målning och förbättring av ventilation har genomförts. Ljudisolering av miljörum är genomförd.

Åtgärder mot sättningar på innergård. Lagning och ytbeläggning av den fjärde loftgången genomförd 2016.

Förändringar av innergård genomförs våren 2017. Fasadvätt båda fastigheterna mot gatan genomförs under våren 2017. Sotning och rensning av imkanaler och ventilation genomförs under våren 2017. Besiktning av tak samt åtgärdande av de upptäckta mindre bristerna genomfört under våren 2017. 🐦

Föreningens ekonomi

Föreningen nyttjade under 2015-2016 den yttre fonden för att lösa tre strukturella fastighetsproblem: karboniseringen av betongen på balkongerna i den äldre byggnaden, rostangreppen på armeringen på loftgångarna och åtgärder mot sättningarna i marken på innergården. En extrastämma under 2015 beslutade att avsätta 650 000 kr från den yttre fonden för dessa projekt. Projekten (speciellt åtgärderna mot sättningarna) blev något dyrare än beräknat så utfallet kom att hamna strax över 700 000 kr.

En förening ska inte behöva använda så mycket medel redan efter mindre än 10 år för att lösa ovan beskrivna problem, speciellt sättningarna och loftgångsproblemen. Vi har yrkat på ersättning från huvudentreprenör för delar av dessa kostnader. Ärendet avgjordes via förlikning i december 2016 genom överenskommelse att huvudentreprenören ersätter föreningen med 200 000 kr.

Vi har i och med genomförda förbättringsarbeten en fastighet som är i bättre skick och det bör innebära att såväl löpande reparationer som underhållsprojekt blir på en väsentligt lägre nivå framöver. Planen visar på några uppräkningsprojekt 2017 det avser främst innergården och fasadvätt.

Räntorna blev lägre än budget även 2016 och kommer att ligga på en låg nivå under kommande år. De två bundna lånen med högre räntor skrivs om 2016 och 2017, där har det ena bundits 3 år för att öka riskspridningen. Hälften av lånen ligger på rörlig och låg ränta.

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 2016 har inga amorteringar genomförts pga osäkerhet kring ersättning för utgifterna för gården och loftgångarna, däremot har en amortering gjorts i samband med omskrivning av ett av lånen i januari 2017 då föreningen erhållit ersättning genom förlikning med huvudentreprenören.

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 fyra 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 starkt kassa innebär också möjligheter till att fortsätta amortera av delar av föreningens lån i enlighet med det principbeslut som togs under 2015. ♣

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2016 samt extra föreningsstämma 22 februari 2016 med anledning av kompletteringsval till styrelse och valberedning samt stadgeändring. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 255	1 257	1 238
Årets resultat	-183	-867	-110
Årets resultat exkl avskrivningar	177	-507	250
Avsättning till underhållsfond	-155	-155	-155
lanspråkstagande av underhållsfond	155	-	-
Resultat efter fondförändringar	383	-293	-265
Totalt eget kapital	44 053	44 236	45 103
Balansomslutning	63 098	63 317	64 456
Soliditet %	70	70	70
Likviditet %	259	205	1 018
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	645	645	645
Driftskostnad, kr / kvm	303	239	216
Ränta, kr / kvm	180	215	291
Underhållsfond, kr / kvm	271	678	566
Lån, kr / kvm	10 447	10 447	10 726

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, 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.

Likviditet är den kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Händelser under året

Föreningen har bytt leverantör vad gäller ekonomisk förvaltning, from 2016 är det Bredablick som sköter detta. Föreningen har också bytt leverantör avseende avfallshantering. Utbyte av samtliga lås och nycklar har skett. Leverantörerna använder nu portkod i stort sett samtliga fall.

Föreningen har sett till att alla upptäckta problem med fastigheten är åtgärdade. Fastigheten är nu strukturellt i mycket bättre skick och inga stora underhållsåtgärder förväntas under de närmaste åren.

En möjlighet att parkera cyklar på Hjorttackegatan har skapats.

Ny kontroll av fuktnivån i källaren, speciellt mot Slotsgatan, har gjorts. Spolning och därefter filmning av dagvattenledning har genomförts. Några åtgärder för att förbättra dräneringen (medtagna i underhållsplanen) bedöms efter detta inte vara nödvändiga under de närmaste åren. Ny fuktmätning ska göras i april 2017.

Föreningen har en hemsida liksom en sluten Facebook-grupp.

Fastighetens gemensamhetslokal har återgått till föreningen och underhållsarbete är genomfört vad gäller ytskikt och ventilation.

Händelser efter året

Under första delen av 2017 har arbetet med en mer inbjudande och funktionell innergård startat. Gården kommer bl a innehålla förbättrade möjligheter att parkera cyklar för medlemmarna. Likaså har fasadvävt mot gatsidorna av båda fastigheterna genomförts. Rensning och sotning av imkanaler och ventilation i samtliga lägenheter och takfläktar genomförs under våren. ▲

Överlåtelser

Under 2016 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
Sydsverige Entreprenad
Com Hem
E.ON
E.ON
ThyssenKrupp Elevator
ALT Hiss

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Kabel-TV
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hiss, bilhiss
Serviceavtal hiss, trapphus

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	45 320 000	1 214 319	-1 431 422	-867 281
Disposition enligt föreningsstämma		-729 396	729 396	
Disposition enligt föreningsstämma			-867 281	867 281
Avsättning till underhållsfond		155 000	-155 000	
lansspråktagande av underhållsfond		-155 314	155 314	
Årets resultat				-182 851
Vid årets slut	45 320 000	484 609	-1 568 993	-182 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 568 993
Årets resultat före fondförändring	-182 851
Summa över/underskott	-1 751 844

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 751 844
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	1 250 995	1 256 640
Övriga rörelseintäkter	2	4 300	49
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 255 295	1 256 689
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-567 880	-1 273 630
Övriga externa kostnader	6	-159 011	-93 346
Personalkostnader	7	-28 959	-11 828
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-359 974	-359 975
Summa rörelsekostnader		-1 115 824	-1 738 779
Rörelseresultat		139 471	-482 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	174	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-322 496	-385 484
Summa finansiella poster		-322 322	-385 191
Resultat efter finansiella poster		-182 851	-867 281
Årets resultat		-182 851	-867 281

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	62 173 402	62 533 376
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	30 318	-
Summa materiella anläggningstillgångar		62 203 720	62 533 376
Summa anläggningstillgångar		62 203 720	62 533 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 454
Övriga fordringar	14	685 406	635 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	209 367	-
Summa kortfristiga fordringar		894 773	641 501
<i>Kassa och bank</i>	15	-	142 381
Summa omsättningstillgångar		894 773	783 882
SUMMA TILLGÅNGAR		63 098 493	63 317 258 [▲]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 320 000	45 320 000
Fond för yttre underhåll		484 609	1 214 319
Summa bundet eget kapital		45 804 609	46 534 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 568 993	-1 431 422
Årets resultat		-182 851	-867 281
Summa fritt eget kapital		-1 751 844	-2 298 703
Summa eget kapital		44 052 765	44 235 616
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16,17	18 700 000	18 700 000
Summa långfristiga skulder		18 700 000	18 700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		124 893	218 908
Skatteskulder		29 670	11 178
Övriga skulder		6 606	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	184 559	151 556
Summa kortfristiga skulder		345 728	381 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 098 493	63 317 258

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	139 471
Avskrivningar	359 974
	499 445
Erhållen ränta	174
Erlagd ränta	-322 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-322 322
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	382 407
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-35 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	523 615
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 318
Årets kassaflöde	493 297
Likvida medel vid årets början	142 381
Likvida medel vid årets slut	635 678

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

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

Likvida medel inkluderar även klientmedelskonto. ▲

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr 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

150 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 154 328	1 154 339
Hyror, lokaler	6 000	10 500
Hyror, p-platser/garage	90 667	91 800
Summa	1 250 995	1 256 639

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Överlåtelseavgifter	2 214	-
Övriga intäkter	2 086	49
Summa	4 300	49

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 341	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 032	7 391
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 399	6 282
VA & sanitet, installationer	27 609	18 814
Ventilation, installationer	4 624	-
El, installationer	-	9 569
Tele/TV/porttelefon, installationer	13 279	-
Hiss	8 739	51 216
Övriga installationer	3 500	-
Huskropp	980	-
Markytor	-	8 376
P-platser/garage	-	14 114
Summa	70 503	115 762

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	100 721	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 680	66 125
VA & sanitet, installationer	32 888	250 327
Huskropp, balkonger	4 025	409 069
Huskropp, övrigt	-	3 875
	155 314	729 396
Ersättning	-200 000	
Summa	-44 686	729 396

Not 5 Driftskostnader

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Fastighetsskatt	18 492	11 178
Fastighetsförvaltning	35 466	63 808
Sotning	-	4 240
Besiktningskostnader	2 877	3 350
Snöröjning	11 031	2 784
Serviceavtal	22 497	7 623
Förbrukningsinventarier	2 300	-
Förbrukningsmaterial	5 467	4 487
Övriga utgifter för köpta tjänster	62 826	-
El	44 878	44 661
Uppvärmning	212 444	175 261
Vatten och avlopp	46 640	43 275
Avfallshantering	42 156	34 031
Fastighetsförsäkring	-	14 768
Systematiskt brandskyddsarbete	19 537	-
Kabel-TV	11 100	19 006
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 352	-
Summa	542 063	428 472

Not 6 Övriga kostnader

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Resekostnader	1 480	-
Tele och post	2 372	5 559
Förvaltningskostnader	73 900	61 246
Revision	37 563	17 875
Jurist- och advokatkostnader	16 815	-
Bankkostnader	3 720	-
Övriga externa tjänster	16 750	4 546
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	4 120
Övriga externa kostnader	6 411	-
Summa	159 011	93 346

Not 7 Arvoden

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	22 150	9 000
Summa	22 150	9 000
Sociala avgifter	6 809	2 828
Summa	28 959	11 828

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	359 974	359 975
Summa	359 974	359 975

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	134	292
Ränteintäkter, skattekonto	40	1
Summa	174	293

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	322 434	385 507
Räntekostnader för kortfristiga skulder	62	-23
Summa	322 496	385 484

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	51 427 210	51 427 210
-Mark	12 856 803	12 856 803
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	64 284 013	64 284 013
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 750 637	-1 390 662
	-1 750 637	-1 390 662
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-359 974	-359 975
	-359 974	-359 975
<i>Utgående avskrivningar</i>	-2 110 611	-1 750 637
 Redovisat värde	62 173 402	62 533 376
 <i>Varav</i>		
Byggnader	49 316 599	49 676 573
Mark	12 856 803	12 856 803
 Taxeringsvärden		
Bostäder	44 000 000	36 000 000
Lokaler	708 000	-
Totalt taxeringsvärde	44 708 000	36 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>29 708 000</i>	<i>25 000 000</i>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Pågående nyanläggningar	0	0
	0	0
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Pågående nyanläggningar	30 318	0
	30 318	0
Redovisat värde	30 318	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	209 367	-
	209 367	-

Not 14 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedelskonto, Bredablick Förvaltning	635 678	90 156
Klientmedelskonto, SBC	0	544 839
Övriga kortfristiga fordringar	49 728	52
	<u>685 406</u>	<u>635 047</u>

Not 15 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken	-	125 589
Företagskonto, Swedbank	-	16 792
	<u>-</u>	<u>142 381</u>

Not 16 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	18 700 000	18 700 000
	<u>18 700 000</u>	<u>18 700 000</u>

Not 17 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	18 700 000	18 700 000
Summa	<u>18 700 000</u>	<u>18 700 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek		Löst	4 800 000	-	-4 800 000	0
Stadshypotek		Löst	4 300 000	-	-4 300 000	0
Stadshypotek	0,70 %	2017-01-30	4 800 000	-	-	4 800 000
Swedbank	3,41 %	2017-06-27	4 800 000	-	-	4 800 000
SEB	0,48 %	2017-06-28	0	4 800 000		4 800 000
SEB	1,34 %	2019-12-28	0	4 300 000		4 300 000
			<u>18 700 000</u>	<u>9 100 000</u>	<u>-9 100 000</u>	<u>18 700 000</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 768	11 828
Upplupna räntekostnader	19 793	41 749
Förutbetalda intäkter	79 179	97 980
Upplupna driftskostnader	56 084	-
Upplupna revisionsarvoden	19 000	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 735	-1
	<u>184 559</u>	<u>151 556</u>

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	19 200 000	19 200 000
Summa ställda säkerheter	19 200 000	19 200 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	.	.

Underskrifter

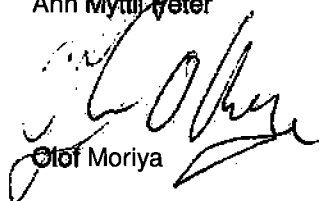
Malmö 2017-05-17



Ann Myrtill Peter



Jens von Below



Olof Moriya



Hans Peder Svendsgaard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-23
Dillon AS



Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mullvaden

Org.nr 769610-2255



DILLON

AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullvaden för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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 våra 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, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. ↩



DILLON

AUDIT | ADMIN | ADVISORY

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 27/5 2017

Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor

