

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen SBC Mullvaden

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf SBC Mullvaden**  
769610-2255  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter och redovisningsprinciper	12
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	18

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf SBC Mullvaden, 769610-2255, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### 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 fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Föreningens ändamål

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

Ann Peter		Ordförande
Hans Svensgaard		Ledamot
Elin Wallin	Invald 5/12 -17	Ledamot
Hans van de Glind	Invald 5/12 -17	Ledamot
Jens von Below	Utträde 15/6 -17	Ledamot
Olof Morya	Utträde 5/12 -17	Ledamot
Joel Lundberg	Invald 15/6 -17, utträde 5/12 -17	Ledamot

### Styrelsesuppleanter

Lars Gunnar Lindberg		Suppleant
Björn Carlsson	Invald 5/12 -17	Suppleant
Joel Lundberg	Utträde 15/6 -17	Suppleant
Hans van de Glind	Invald 15/6 -17, utträde 5/12 -17	

### Ordinarie revisorer

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

### Valberedning

Björn Carlborg		Valberedning
Jesper Langebro		Valberedning
Magnus Stenquist	Invald 5/12 -17	Valberedning
Elin Wallin	Utträde 5/12 -17	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 och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1929 respektive 2006. Värdeåret 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:

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:	1790 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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 90 782 kr och planerat underhåll för 176 388 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 för 2017 155 000 kr för kommande underhåll, detta motsvarar 87 kr per kvm.

### *Nedanstående underhåll har utförts*

- Fasadvätt mot Hjortackegatan och Slottsgatan.
- Renovering av oljeavskiljare.
- Källarvägg mot Slottsgatan visade vid mätning våren 2017 ej fukt att åtgärda men ny mätning bör göras våren 2018.
- Uppfräschning av miljörum är genomförd.
- Förändringar av innergård inkluderande cykelskjul, växter samt pergola över träterrass genomfördes våren 2017.
- Sotning och rensning av imkanaler och ventilation genomfördes under våren 2017.
- Besiktning av tak samt åtgärdande av de upptäckta mindre bristerna genomfördes under våren 2017.

## **Föreningens ekonomi**

Föreningen nyttjade under 2017 den yttre fonden för att utföra en del underhåll av fastigheten, så som underhåll av gemensamhetslokal, soprum, tak och fasad.

Räntorna blev lägre än budget även 2017 och kommer att ligga på en låg nivå under kommande år. De två bundna lånen har skrivits om. De har bundits på 3 respektive 4 år för att öka riskspridningen. De andra två lånedelarna ligger på rörlig och låg ränta.

Styrelsen har vid flera möten under 2015 och 2016 diskuterat amortering av föreningens lån och den beslutade inriktningen är att amortera ner delar av lånen för att minska risken för avgiftshöjningar när räntorna väl börjar stiga igen. Under 2017 har en amortering gjorts i samband med omskrivning av ett av lånen i januari 2017. I samband med omskrivning av ett lån i januari 2018 gjordes ytterligare en amortering.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2047. Den ekonomiska planen visar att föreningen kan behålla samma avgifter åtminstone i tre 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2017, samt extra föreningsstämma 18 maj 2017 med anledning av stadgeändringar och 5 december 2017 med anledning av kompletteringsval till styrelsen samt till valberedning. Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	1 250	1 255	1 257	1 238
Resultat efter finansiella poster	-346	-183	-867	-110
Årets resultat exkl avskrivningar	113	177	-507	250
Avsättning till underhållsfond	-155	-155	-155	-155
lanspråkstagande av underhållsfond	176	155	-	-
Resultat efter fondförändringar	-325	383	-293	-265
Totalt eget kapital	43 707	44 053	44 236	45 103
Balansomslutning	62 554	63 098	63 317	64 456
Soliditet %	70	70	70	70
Likviditet %	139	259	205	1 018
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	645	645	645	645
Driftskostnad, kr / kvm	273	303	239	216
Ränta, kr / kvm	134	180	215	291
Underhållsfond, kr / kvm	259	271	678	566
Lån, kr / kvm	10 391	10 447	10 447	10 726

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.

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostad som beräkningsgrund.



#### Händelser under året

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.

Möjlighet att parkera cyklar på Hjortackegatan samt två skjul på gården för cykelparkering har skapats.

Föreningen har en hemsida liksom en sluten Facebook-grupp.

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

Under första delen av 2017 startade arbetet med en mer inbjudande och funktionell innergård. Det färdigställdes i juni enligt etapp 1 som beslutats av stämman. Under hösten kompletterades gården med växter inför våren 2018.

#### Överlåtelser

Under 2017 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

#### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

#### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning  
Sydsverige Entreprenad  
Com Hem  
E.ON  
E.ON  
ALT Hiss  
Thyssen Krupp Elevator  
SECON

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

### 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>
<b>Vid årets början</b>	<b>45 320 000</b>	<b>484 609</b>	<b>-1 568 993</b>	<b>-182 851</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-182 851	182 851
Avsättning till underhållsfond		155 000	-155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-176 388	176 388	
Årets resultat				-345 814
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 320 000</b>	<b>463 221</b>	<b>-1 730 456</b>	<b>-345 814</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 751 844
Årets resultat före fondförändring	-345 814
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 388
Summa över/underskott	-2 076 270

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 076 270**

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>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 246 129	1 250 995
Övriga rörelseintäkter	2	4 209	4 300
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 250 338</b>	<b>1 255 295</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-755 331	-567 880
Övriga externa kostnader	6	-97 743	-159 011
Personalkostnader	7	-43 691	-28 959
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-458 913	-359 974
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 355 678</b>	<b>-1 115 824</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-105 340</b>	<b>139 471</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-4	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-240 470	-322 496
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 474</b>	<b>-322 322</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-345 814</b>	<b>-182 851</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-345 814</b>	<b>-182 851</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	62 072 255	62 173 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	-	30 318
Summa materiella anläggningstillgångar		62 072 255	62 203 720
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		62 072 255	62 203 720
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	13	458 853	685 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 163	209 367
Summa kortfristiga fordringar		482 016	894 773
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		482 016	894 773
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		62 554 271	63 098 493

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 320 000	45 320 000
Fond för yttre underhåll		463 221	484 609
Summa bundet eget kapital		45 783 221	45 804 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 730 456	-1 568 993
Årets resultat		-345 814	-182 851
Summa fritt eget kapital		-2 076 270	-1 751 844
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 706 951</b>	<b>44 052 765</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	18 500 000	18 700 000
Summa långfristiga skulder		18 500 000	18 700 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	100 000	-
Leverantörsskulder		45 494	124 893
Skatteskulder		21 292	29 670
Övriga skulder		10 018	6 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	170 516	184 559
Summa kortfristiga skulder		347 320	345 728
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 554 271</b>	<b>63 098 493</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-105 420	139 471
Avskrivningar	458 914	359 974
	<b>353 494</b>	<b>499 445</b>
Erhållen ränta	76	174
Erlagd ränta	-240 471	-322 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>113 099</b>	<b>177 123</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	230 336	382 407
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-98 408	-35 915
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>245 027</b>	<b>523 615</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-327 448	-30 318
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-327 448</b>	<b>-30 318</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-182 421</b>	<b>493 297</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>635 678</b>	<b>142 381</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>453 257</b>	<b>635 678</b>

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

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

Likvida medel inkluderar 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.

Av försiktighetsskäl har nyttjandeperioden för byggnader omvärderats till 120 år.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 154 329	1 154 328
Hyror lokaler	-	6 000
Hyror p-platser/garage	91 800	90 667
<b>Summa</b>	<b>1 246 129</b>	<b>1 250 995</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	1 120	2 214
Övriga intäkter	3 089	2 086
<b>Summa</b>	<b>4 209</b>	<b>4 300</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 550	1 341
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 564	7 032
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 399
VA & sanitet, installationer	-1 875	27 609
Värme, installationer	2 998	-
Ventilation, installationer	11 225	4 624
El, installationer	2 182	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 194	13 279
Hiss	17 797	8 739
Övriga installationer	-	3 500
Huskropp	-	980
Vattenskador	47 147	-
<b>Summa</b>	<b>90 782</b>	<b>70 503</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	43 988	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	100 721
Övrigt, gemensamma utrymmen	58 375	17 680
VA & sanitet, installationer	-	32 888
Övriga installationer	13 886	-
Huskropp, tak	25 514	-
Huskropp, fasader	34 625	-
Huskropp, balkonger	-	4 025
	<b>176 388</b>	<b>155 314</b>
Ersättning		-200 000
<b>Summa</b>	<b>176 388</b>	<b>-44 686</b>



## Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	30 750	18 492
Fastighetsförvaltning	62 856	35 466
OVK	12 000	-
Besiktningkostnader	1 565	2 877
Snöröjning	5 631	11 031
Serviceavtal	25 726	22 497
Förbrukningsinventarier	-	2 300
Förbrukningsmaterial	1 105	5 467
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	62 826
El	41 646	44 878
Uppvärmning	191 386	212 444
Vatten och avlopp	40 868	46 640
Avfallshantering	25 649	42 156
Fastighetsförsäkring	11 284	-
Systematiskt brandskyddsarbete	14 077	19 537
Kabel-TV	15 076	11 100
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 542	4 352
<b>Summa</b>	<b>488 161</b>	<b>542 063</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Resekostnader	-	1 480
Tele och post	2 830	2 372
Förvaltningskostnader	55 469	73 900
Revision	19 388	37 563
Jurist- och advokatkostnader	-	16 815
Bankkostnader	384	3 720
Övriga externa tjänster	9 125	16 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 120	-
Övriga externa kostnader	6 427	6 411
<b>Summa</b>	<b>97 743</b>	<b>159 011</b>

## Not 7 Arvoden

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	33 600	22 150
<b>Summa</b>	<b>33 600</b>	<b>22 150</b>
Sociala avgifter	10 091	6 809
<b>Summa</b>	<b>43 691</b>	<b>28 959</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	449 969	359 974
Markanläggningar	8 944	-
<b>Summa</b>	<b>458 913</b>	<b>359 974</b>

## Not 9 Ränteintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	36	134
Ränteintäkter skattekonto	-40	40
<b>Summa</b>	<b>-4</b>	<b>174</b>

## Not 10 Räntekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader fastighetslån	240 327	322 434
Räntekostnader för kortfristiga skulder	143	62
<b>Summa</b>	<b>240 470</b>	<b>322 496</b>

## Not 11 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	51 427 210	51 427 210
-Mark	12 856 803	12 856 803
-Markanläggningar	-	-
	<u>64 284 013</u>	<u>64 284 013</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	357 766	-
	<u>357 766</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>64 641 779</b>	<b>64 284 013</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 110 611	-1 750 637
	<u>-2 110 611</u>	<u>-1 750 637</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-449 969	-359 974
-Årets avskrivning på markanläggning	-8 944	-
	<u>-458 913</u>	<u>-359 974</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 569 524</b>	<b>-2 110 611</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>62 072 255</b>	<b>62 173 402</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	48 866 630	49 316 599
Mark	12 856 803	12 856 803
Markanläggningar	348 822	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	708 000	708 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 708 000</b>	<b>44 708 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>29 708 000</i>	<i>29 708 000</i>

## Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Vid årets början</i>		
-Pågående nyanläggningar	30 318	-
	<u>30 318</u>	<u>-</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-30 318	30 318
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>30 318</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Klientmedelskonto, Bredablick Förvaltning	453 257	635 678
Övriga kortfristiga fordringar	5 596	49 728
	<b>458 853</b>	<b>685 406</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalad försäkring	13 670	-
Övriga förutbetalda kostnader	9 493	209 367
	<b>23 163</b>	<b>209 367</b>

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	100 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	18 500 000	18 700 000
	<b>18 600 000</b>	<b>18 700 000</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	18 600 000	18 700 000
<b>Summa</b>	<b>18 600 000</b>	<b>18 700 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,79 %	2018-01-28	4 800 000	-	-100 000	4 700 000
Swedbank	-	Löst	4 800 000	-	-4 800 000	-
SEB	-	Löst	4 800 000	-	-4 800 000	-
SEB	1,34 %	2019-12-28	4 300 000	-	-	4 300 000
Danske Bank	0,70 %	Rörligt	-	4 800 000	-	4 800 000
Danske Bank	1,18 %	2021-06-27	-	4 800 000	-	4 800 000
			<b>18 700 000</b>	<b>9 600 000</b>	<b>-9 700 000</b>	<b>18 600 000</b>

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	14 358	6 768
Upplupna räntekostnader	2 148	19 793
Förutbetalda intäkter	91 808	79 179
Upplupna driftskostnader	43 002	56 084
Upplupna revisionsarvoden	19 200	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	3 735
	<b>170 516</b>	<b>184 559</b>

## Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 200 000	19 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 200 000</b>	<b>19 200 000</b>

### Eventalförpliktelser

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

## Underskrifter

Malmö 2018-03-07

Ann Peter



Hans Svensgaard



Elin Wallin



Hans van de Glind



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-17  
Dillon AB



Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor

# 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 2017.

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 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassallöde 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, 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 2017 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 13 / 3 2018

Dillon AB



Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor

Vi ser om ditt hus.

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

