

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Öresundsammarna



Årsredovisning för
Brf Öresundsammarna
716407-4366
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter och redovisningsprinciper	10
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öresundsbyggarna, 716407-4366, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-05 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Gunilla Wrenert	Ordförande	2017
Björn Lagerbäck	Ledamot	2018
Katarina Nygren	Ledamot	2017
Jan Swedborg	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Gudrun Horn Af Rantzien		2017
-------------------------	--	------

Ordinarie revisorer

Anna von Rosen		Föreningsvald revisor	2018
Ernst & Young AB	Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter

Thomas Mehralizade		Revisorssuppleant	
--------------------	--	-------------------	--

Valberedning

Ing-Lis Mårtensson		Sammanställande	
Jari Ström			
Thomas Bäckman			

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vittsjöborg 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnad med 105 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adress är Limhamnsvägen 12.

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt och 9 lägenheter, 18 garageplatser, 2 MC-platser samt 25 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
19	21	33	30	1	1

Total tomtarea:	4 576 kvm
Total bostadsarea:	8 101 kvm
Total garagearea:	565 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. 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 374 076 kr och planerat underhåll för 527 964 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 2016-10-25 av HSB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 20 åren till 1 612 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak.

Tidigare utfört underhåll	År
Hiss	2015-2016
Trapphusmålning	2014
Dränering	2013
Hela gården är nyplanterad	2013
Byte av elstammar i hela fastigheten samt 3 fas-el och jordfelsbrytare till lägenheter	2012
Genomgång av ventilation och värmecentral	2011
Balkong- och fasadrenovering	2011
Relining av avloppsstammar	2010
Byte av tappvattenstammar	2009
Porttelefoner	2008

↳

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	6 102	6 109	6 132	6 370	6 243
Årets resultat	-180	-484	-1 243	91	48
Årets resultat exkl avskrivningar	1 154	850	91	797	611
Avsättning till underhållsfond	-1 612	-1 582	-375	-395	-345
lanspråkstagande av underhållsfond	528	701	1 057	255	176
Resultat efter fondförändringar	-1 264	-1 365	-561	-49	-121
Totalt eget kapital	142 207	142 387	141 157	140 610	138 407
Balansomslutning	207 269	210 521	209 209	209 074	205 133
Soliditet %	69	68	68	67	68
Likviditet %	265	390	210	63	24
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	611	611	611	623	623
Bostadshyra kr / kvm	1 207	1 181	1 155	1 131	1 106
Driftskostnad, kr / kvm	280	265	249	301	297
Ränta, kr / kvm	163	215	265	316	336
Snittränta (%)	2,06	2,60	3,21	3,83	4,20
Underhållsfond, kr / kvm	333	199	90	175	157
Lån, kr / kvm	7 876	8 244	8 246	8 246	7 999

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

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna sänktes med 2 %.

Överlåtelse

Under 2016 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2016-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 130 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 132 medlemmar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

E.ON

E.ON

Örestads Industriebekning

DS Säkerhet

Anticimex

MSW

GK Sverige

Spolarna

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar/portar

Serviceavtal ventilation

Serviceavtal spolning

Händelser i övrigt

Styrelsen har haft ett 20 tal extra bygg- och konsultmöten samt deltagit i ett antal externa övriga möten, utbildningar och mässor.

Ny extern övergripande konsult är JIPE Konsult AB, Jan Persson

Tidigare konsult AMTEX, Börje Levinsohn avslutar tidigare påbörjade uppdrag.

Brandskyddet är uppdatererat i hela fastigheten.

Ombyggnad av hiss i trappa C är planerad att påbörjas v. 37, 2017.

Takmålning och takreparation inkl utbyte av ventilationsgaller till takhuvar påbörjas vecka 13, 2017.

Företaget Spolarna AB har genomfört spolning avloppsstammar, i enlighet med avtal, i samtliga lägenheter i fastigheten, förutom där man inte hade tillgång till lägenhet.

Gemensamt kollektivt bredband undersökes och presenteras för samtliga i fastigheten på ett gemensamt förberedande möte den 3 april 2017.

Ingen hyresrätt såldes under 2016.

Slutord

Ett ständigt återkommande begrepp i den allmänna debatten är begreppet värdegrund.

Brf Öresundsdamarna har allt sedan dess bildande haft ambitionen att bjuda in samtliga boenden i fastigheten Limhamnsvägen 12, oavsett man är bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst att i praktiska handlingar omfatta begreppet och innebörden i de motto vi valde vid föreningens bildande 2008, **Limhamnsvägen 12 - allas vårt ansvar.**

Glädjande nog kan vi styrelsen konstatera att den stora merparten av våra bostadsrättsinnehavare och hyresgäster omfattar och lever upp till detta motto. Dock är det fortfarande så att vi får betala för utgifter som är onödiga .

Exempel på sådana onödiga utgifter är:

Grillen, på vår fina altan som är till för att vi under sköna sommarkvällar ska kunna njuta av utsikten och möjligheten att grilla. Genom att vissa enskilda användare inte gjorde ren grillen efter sig kunde vi inte längre använda den.

Miljöhuset, skrymmande kartonger som slängs och inte pressas ihop medför extra kostnader. Medel som skulle kunna användas för exempelvis trivselfrämjande åtgärder.

Genom att hjälpas åt kan allt bara bli bättre. Vi har ett av de vackraste husen i denna delen av Slottstaden, så låt oss fortsätta att njuta av detta och se fram emot en härlig vår och sommar tillsammans!

Styrelsen tar tacksamt emot alla synpunkter från er i arbetet med att förbättra vår boendemiljö och öka trivseln för oss alla!

☺

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	142 516 529	1 612 551	-1 257 953	-484 092
Disposition enligt föreningsstämma			-484 092	484 092
Avsättning till underhållsfond		1 612 000	-1 612 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-527 964	527 963	
Årets resultat				-179 721
Vid årets slut	142 516 529	2 696 587	-2 826 082	-179 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 742 046
Årets resultat före fondförändring	-179 721
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 612 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	527 964
Summa över/underskott	-3 005 803

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 005 803

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

5

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 992 247	5 992 396
Övriga rörelseintäkter	2	109 841	116 919
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 102 088	6 109 315
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 169 056	-3 117 583
Övriga externa kostnader	6	-247 579	-209 481
Personalkostnader	7	-227 613	-201 668
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 334 187	-1 334 186
Summa rörelsekostnader		-4 978 435	-4 862 918
Rörelseresultat		1 123 653	1 246 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	13 438	7 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 316 812	-1 738 024
Summa finansiella poster		-1 303 374	-1 730 489
Resultat efter finansiella poster		-179 721	-484 092
Årets resultat		-179 721	-484 092

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	203 910 024	205 244 211
Summa materiella anläggningstillgångar		203 910 024	205 244 211
Summa anläggningstillgångar		203 910 024	205 244 211
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30 544	2 353
Övriga fordringar		19 113	2 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 534	79 516
Summa kortfristiga fordringar		75 191	84 818
Kassa och bank	13	3 283 325	5 191 716
Summa omsättningstillgångar		3 358 516	5 276 534
SUMMA TILLGÅNGAR		207 268 540	210 520 745

6

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		142 516 529	142 516 529
Fond för yttre underhåll		2 696 587	1 612 551
Summa bundet eget kapital		145 213 116	144 129 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 826 082	-1 257 953
Årets resultat		-179 721	-484 092
Summa fritt eget kapital		-3 005 803	-1 742 045
Summa eget kapital		142 207 313	142 387 035
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	63 800 000	66 785 000
Summa långfristiga skulder		63 800 000	66 785 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		163 235	401 753
Skatteskulder		10 157	8 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 087 835	938 526
Summa kortfristiga skulder		1 261 227	1 348 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 268 540	210 520 745

u

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	1 123 653
Avskrivningar	1 334 186
	2 457 839
Erhållen ränta	13 438
Erlagd ränta	-1 316 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 154 466
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	9 627
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-87 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 076 609
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	7 500 000
Amortering av låneskulder	-10 485 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 985 000
Årets kassaflöde	-1 908 391
Likvida medel vid årets början	5 191 716
Likvida medel vid årets slut	3 283 325

(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.

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:

Byggnad

120 år

Markanläggningar

20-40 år

6

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 950 348	4 917 549
Hyror, bostäder	879 732	914 958
Hyror, p-platser/garage	162 167	159 674
Debiterade tillval	-	215
Summa	5 992 247	5 992 396

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	79 812	80 098
Överlåtelseavgifter	14 422	8 901
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 845	-
Övriga intäkter	13 761	27 888
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	32
Summa	109 841	116 919

Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Bostäder	2 017	16 300
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	20 731	18 523
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	38 434	27 460
Övrigt, gemensamma utrymmen	33 717	14 938
VA & sanitet, installationer	41 797	61 448
Värme, installationer	15 012	7 132
Ventilation, installationer	83 684	53 827
El, installationer	16 621	6 427
Tele/TV/porttelefon, installationer	17 072	-
Hiss	9 234	35 081
Övriga installationer	1 850	-
Huskropp	73 943	16 806
Markytor	9 350	1 725
Vattenskador	10 614	8 360
Summa	374 076	268 027

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	18 400	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	40 250	-
Ventilation, installationer	57 500	111 258
El, installationer	-	81 430
Hiss	411 814	379 126
Markytor	-	58 875
P-platser/garage	-	70 625
Summa	527 964	701 314

6

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	138 120	135 685
Fastighetsförvaltning	342 733	389 820
Städning	5 528	456
Sotning	24 375	-
OVK	-	42 975
Besiktningkostnader	11 428	8 463
Snöröjning	17 490	4 695
Serviceavtal	42 453	15 294
Förbrukningsmaterial	19 011	7 151
Övriga utgifter för köpta tjänster	57 067	16 382
EI	130 387	126 418
Uppvärmning	934 253	928 093
Vatten och avlopp	229 632	190 675
Avfallshantering	151 156	149 633
Fastighetsförsäkring	61 520	61 520
Systematiskt brandskyddsarbete	33 425	3 781
Hyressättningsavgift	2 546	1 340
Kabel-TV	65 892	65 861
Summa	2 267 016	2 148 242

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	449
Frakter och transporter	42	-
Resekostnader	-	60
Reklam och PR	-	600
Kontorsmateriel och trycksaker	8 124	1 516
Tele och post	5 883	7 552
Förvaltningskostnader	145 620	143 782
Revision	19 503	9 250
Jurist- och advokatkostnader	-	1 188
Bankkostnader	1 922	1 601
IT-tjänster	18 978	228
Övriga externa tjänster	35 954	30 485
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 360	7 360
Övriga externa kostnader	4 193	5 410
Summa	247 579	209 481

4

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	177 899	174 300
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden	5 930	10 000
Utbildning	1 219	-
Summa	188 048	187 300
Sociala avgifter	39 565	14 368
Summa	227 613	201 668

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	1 201 387	1 201 386
Markanläggningar	132 800	132 800
Summa	1 334 187	1 334 186

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter bank	13 021	6 757
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	393	770
Ränteintäkter, skattekonto	24	8
Summa	13 438	7 535

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 316 812	1 737 176
Räntekostnader, checkräkningskredit	-	344
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	504
Summa	1 316 812	1 738 024

G

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	140 256 149	140 256 149
-Mark	67 813 345	67 813 345
-Markanläggningar	3 274 000	3 274 000
Utgående anskaffningsvärden	211 343 494	211 343 494
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 700 883	-4 499 497
-Markanläggningar	-398 400	-265 600
	-6 099 283	-4 765 097
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 201 387	-1 201 386
-Årets avskrivning på markanläggning	-132 800	-132 800
	-1 334 187	-1 334 186
Utgående avskrivningar	-7 433 470	-6 099 283
 Redovisat värde	203 910 024	205 244 211
 <i>Varav</i>		
Byggnader	133 353 879	134 555 266
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	2 742 800	2 875 600
 Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	109 000 000
Lokaler	498 000	517 000
Totalt taxeringsvärde	137 498 000	109 517 000
<i>Varav byggnader</i>	75 498 000	67 517 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	61 520
Övriga förutbetalda kostnader	25 534	17 996
	25 534	79 516

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	963 868	885 281
Transaktionskonto, SBAB	2 319 457	4 306 435
	3 283 325	5 191 716

G

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 000 000	30 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen		120 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	58 800 000	66 635 000
	63 800 000	66 785 000

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	63 800 000	66 785 000
Summa	63 800 000	66 785 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,28 %	Rörligt	10 000 000		-	10 000 000
Nordea	2,60 %	2017-01-18	8 800 000		-	8 800 000
Nordea	2,60 %	2017-01-18	7 500 000		-	7 500 000
Nordea	0,54 %	2017-11-20	9 000 000		-	9 000 000
Stadshypotek	Löst		7 500 000		7 500 000	0
Stadshypotek	2,90 %	2018-04-30	20 000 000		-	20 000 000
Stadshypotek	Löst		2 985 000		2 985 000	0
Stadshypotek	0,65 %	Rörligt	1 000 000		-	1 000 000
Nordea	0,52 %	2017-12-29	0	7 500 000	-	7 500 000
			66 785 000	7 500 000	10 485 000	63 800 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	226 394	213 321
Upplupna räntekostnader	180 966	241 403
Förutbetalda intäkter	501 235	293 116
Upplupna driftskostnader	150 936	134 513
Upplupna revisionsarvoden	16 300	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 004	43 173
	1 087 835	938 526

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	90 000 000	90 000 000
Summa ställda säkerheter	90 000 000	90 000 000

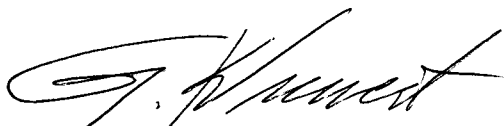
Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

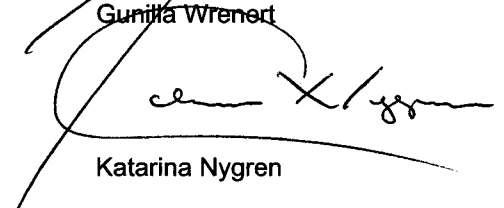
h

Underskrifter

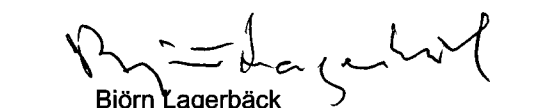
Malmö 2017-05-05



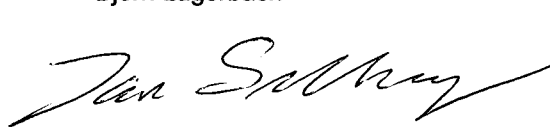
Gunilla Wrenert



Katarina Nygren

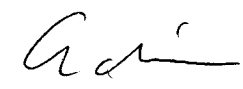


Björn Lagerbäck

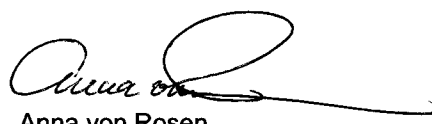


Jan Swedborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Anna von Rosen
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Öresundsdamarna, org.nr 716407-4366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öresundsdamarna för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Öresundsdammarna för år 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den 5/5 2017

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Anna von Rosen
Förtroendevald revisor

