

# Årsredovisning 2017

Bostadsrättsföreningen Öresundsdamarna



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Öresundsammarna**  
716407-4366  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Öresundsdammarna, 716407-4366, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 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

Gunilla Wrenert  
Birgitta Grafström  
Göran Rosberg  
Jan Swedborg  
Kjell-Åke Carlsson

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2018  
2019  
2019  
2018  
2019

#### Styrelsesuppleanter

Erik Persson

Suppleant

2018

#### Ordinarie revisorer

Anna von Rosen  
Ernst & Young AB

Föreningsvald revisor  
Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Thomas Mehralizade

Revisorssuppleant

#### Valberedning

Thomas Bäckman  
Jari Ström  
Ing-Lis Mårtensson

Sammanställande

### Firmateckning

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

L. Wrenert B. Grafström G. Rosberg J. Swedborg K.-Å. Carlsson

### Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt och 8 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
- varav bostadsrättsarea:	7 453 kvm
- varav hyresrättsarea:	648 kvm
Total garagearea:	565 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 202 005 kr och planerat underhåll för 1 658 029 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 avsätts det 1 612 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kronor per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Tak	2017
Hiss	2015-2017
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 30 maj 2017, samt extra föreningsstämma 21 augusti 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	6 056	6 102	6 109	6 132
Resultat efter finansiella poster	-715	-180	-484	-1 243
Förändring av underhållsfond	-46	1 084	881	-682
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	665	70	-31	773
Soliditet %	70	69	68	68
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	611	611	611	611
Bostadshyra kr / kvm	1 231	1 207	1 181	1 155
Driftskostnad, kr / kvm	273	280	265	249
Ränta, kr / kvm	109	163	215	265
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	199	199	195	46
Lån, kr / kvm	7 382	7 876	8 244	8 246
Snittränta (%)	1,48	2,06	2,60	3,21

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

### Årsavgifter

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

### Överlåtelse

Under 2017 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett, samt 1 upplåtelse.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 1 st .

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 133 medlemmar.  
19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 137 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Ownit (from 180301)

E.ON

E.ON

Örestads Industriebekväning

Nomor

MSW

GK Sverige

Spolarna

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal spolning

L. qm 2 5  
789 175

Större renoveringar och andra händelser under 2017

Omfattande takrenovering

Ny ventilationsfläkt i trappa C

Påbörjad ombyggnad av hissen i trappa C

Kakling av gavelbalkonger och altaner på våning 9

Upphandling av kollektivt Bredband

Krav från MSB gällande upprustning av skyddsrum åtgärdade

Ny elgrill och nytt eluttag på altan uppe på våning 10 i trappa A.

Av PostNord godkända brevinkast har installerats i befintliga äldre dörrar.

#### Slutord från Styrelsen

Bostadsrättsföreningar utvecklas och förändras hela tiden utifrån de boendes behov och önskemål. Det kan gälla förändrad teknik eller myndighetskrav, men också nya livsstilar och behov hos de boende.

Vår ambition är att lyssna på medlemmars idéer och önskemål, vilket innebär att alla inte kan bli tillfreds och nöjda, men så är demokratins villkor.

Styrelsen ser med tillförsikt fram emot att vi tillsammans skall kunna fortsätta att skapa bättre och bättre förutsättningar, för att så många som möjligt skall ha ett trivsamt boende här på Limhamnsvägen 12.

2 god L B  
79 12 74

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början	142 516 529	2 696 587	-2 826 082	-179 721
Disposition enligt föreningsstämma			-179 721	179 721
Avsättning till underhållsfond		1 612 000	-1 612 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 658 029	1 658 029	
Årets upplåtelse	3 453 300			-714 751
Årets resultat				-714 751
Vid årets slut	145 969 829	2 650 558	-2 959 774	-714 751

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 005 803
Årets resultat före fondförändring	-714 751
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 612 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 658 029
Summa över/underskott	-3 674 525

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-3 674 525

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

gn R G  
L 709 K 75

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 946 207	5 992 247
Övriga rörelseintäkter	2	109 267	109 841
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 055 474</b>	<b>6 102 088</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-4 075 110	-3 169 056
Övriga externa kostnader	6	-260 209	-247 579
Personalkostnader	7	-226 136	-227 613
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 334 186	-1 334 187
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 895 641</b>	<b>-4 978 435</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>159 833</b>	<b>1 123 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 195	13 438
Räntekostnader och liknande resultatposter		-885 779	-1 316 812
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-874 584</b>	<b>-1 303 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-714 751</b>	<b>-179 721</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-714 751</b>	<b>-179 721</b>

gm  
c  
L  
Bj  
A  
V  
75



## 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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	202 575 838	203 910 024
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	329 405	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>202 905 243</u>	<u>203 910 024</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>202 905 243</u>	<u>203 910 024</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 846	30 544
Övriga fordringar		1 001 541	19 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>25 602</u>	<u>25 534</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 032 989	75 191
<b>Kassa och bank</b>	11	<u>3 170 637</u>	<u>3 283 325</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 203 626</u>	<u>3 358 516</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>207 108 869</u>	<u>207 268 540</u>

gwd  
L  
289  
V  
75

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		145 969 829	142 516 529
Underhållsfond		2 650 558	2 696 587
Summa bundet eget kapital		148 620 387	145 213 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 959 774	-2 826 082
Årets resultat		-714 751	-179 721
Summa fritt eget kapital		-3 674 525	-3 005 803
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 945 862</b>	<b>142 207 313</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	59 800 000	63 800 000
Summa långfristiga skulder		59 800 000	63 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 270 643	163 235
Skatteskulder		11 933	10 157
Övriga skulder		450	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 079 981	1 087 835
Summa kortfristiga skulder		2 363 007	1 261 227
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 108 869</b>	<b>207 268 540</b>


  
 2018 12 25

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	159 833	1 123 653
Avskrivningar	<u>1 334 186</u>	<u>1 334 186</u>
	<b>1 494 019</b>	<b>2 457 839</b>
Erhållen ränta	11 195	13 438
Erlagd ränta	<u>-885 779</u>	<u>-1 316 811</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>619 435</b>	<b>1 154 466</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-957 798	9 627
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	<u>1 101 780</u>	<u>-87 484</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>763 417</b>	<b>1 076 609</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-329 405</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-329 405</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 453 300	7 500 000
Upptagna lån	24 300 000	-10 485 000
Amortering av låneskulder	<u>-28 300 000</u>	<u>-2 985 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-546 700</b>	<b>-2 985 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-112 688</u>	<u>-1 908 391</u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 283 325</b>	<b>5 191 716</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u><b>3 170 637</b></u>	<u><b>3 283 325</b></u>

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas


*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

120 år

Markanläggningar

20-40 år



## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 982 688	4 950 348
Hyror bostäder	803 743	879 732
Hyror p-platser/garage	159 776	162 167
<b>Summa</b>	<b>5 946 207</b>	<b>5 992 247</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	79 143	79 812
Överlåtelseavgifter	11 188	14 422
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 969	1 845
Övriga intäkter	6 807	13 762
Försäkringsersättningar	6 160	-
<b>Summa</b>	<b>109 267</b>	<b>109 841</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bostäder	12 923	2 017
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 476	20 731
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 150	38 434
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 852	33 717
VA & sanitet, installationer	34 255	41 797
Värme, installationer	54 553	15 012
Ventilation, installationer	2 168	83 684
El, installationer	2 397	16 621
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	17 072
Hiss	7 080	9 234
Övriga installationer	-	1 850
Huskropp	528	73 943
Markytor	-	9 350
Vattenskador	50 623	10 614
<b>Summa</b>	<b>202 005</b>	<b>374 076</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	18 400
Övrigt, gemensamma utrymmen	48 711	40 250
VA & sanitet, installationer	2 572	-
Ventilation, installationer	178 125	57 500
Hiss	340 794	411 814
Huskropp, tak	1 068 339	-
Huskropp, fasader	19 488	-
<b>Summa</b>	<b>1 658 029</b>	<b>527 964</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

### Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetskatt	143 055	138 120
Fastighetsförvaltning	399 544	342 733
Städning	1 444	5 528
Sotning	8 760	24 375
Besiktningkostnader	22 688	11 428
Bevakningskostnader	8 436	-
Snöröjning	11 419	17 490
Serviceavtal	50 512	42 453
Förbrukningsmaterial	24 238	19 011
Övriga utgifter för köpta tjänster	32 503	57 067
Ei	136 939	130 387
Uppvärmning	903 962	934 253
Vatten och avlopp	204 453	229 632
Avfallshantering	140 740	151 156
Fastighetsförsäkring	53 650	61 520
Systematiskt brandskyddsarbete	4 923	33 425
Hyressättningsavgift	1 196	2 546
Kabel-TV	66 614	65 892
<b>Summa</b>	<b>2 215 076</b>	<b>2 267 016</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 643	-
Frakter och transporter	-	42
Kontorsmateriel och trycksaker	1 636	8 124
Tele och post	6 423	5 883
Förvaltningskostnader	171 692	145 620
Revision	16 500	19 503
Bankkostnader	1 603	1 922
IT-tjänster	5 463	18 978
Övriga externa tjänster	40 114	35 954
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 360	7 360
Övriga externa kostnader	4 775	4 193
<b>Summa</b>	<b>260 209</b>	<b>247 579</b>

### Not 7 Personalkostnader

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	184 500	177 899
Föreningsvald revisor	-	3 000
Övriga arvoden	-	5 930
Utbildning	-	1 219
<b>Summa</b>	<b>184 500</b>	<b>188 048</b>
Sociala avgifter	41 636	39 565
<b>Summa</b>	<b>226 136</b>	<b>227 613</b>

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'op', 'R', and 'E' in the top row, and 'Bj', 'L', and '25' in the bottom row.

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	1 201 386	1 201 387
Markanläggningar	132 800	132 800
<b>Summa</b>	<b>1 334 186</b>	<b>1 334 187</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<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
	211 343 494	211 343 494
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	329 405	-
	329 405	-
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>211 672 899</b>	<b>211 343 494</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 902 270	-5 700 883
-Markanläggningar	-531 200	-398 400
	-7 433 470	-6 099 283
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 201 386	-1 201 387
-Årets avskrivning på markanläggning	-132 800	-132 800
	-1 334 186	-1 334 187
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-8 767 656</b>	<b>-7 433 470</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>202 905 243</b>	<b>203 910 024</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	132 152 493	133 353 879
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	2 610 000	2 742 800
Pågående nyanläggningar	329 405	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	498 000	498 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>137 498 000</b>	<b>137 498 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>75 498 000</i>	<i>75 498 000</i>

gn  
2017-12-31

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	25 602	25 534
	<b>25 602</b>	<b>25 534</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 344 877	963 868
Transaktionskonto SBAB	825 760	2 319 457
	<b>3 170 637</b>	<b>3 283 325</b>

### Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	59 800 000	63 800 000
	<b>59 800 000</b>	<b>63 800 000</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	59 800 000	63 800 000
<b>Summa</b>	<b>59 800 000</b>	<b>63 800 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea		Löst	10 000 000		10 000 000	-
Nordea		Löst	8 800 000		8 800 000	-
Nordea		Löst	7 500 000		7 500 000	-
Nordea	0,47 %	2018-11-20	9 000 000		1 000 000	8 000 000
Stadshypotek	1,36 %	2022-03-30	0	8 000 000	-	8 000 000
Stadshypotek	2,90 %	2018-04-30	20 000 000		-	20 000 000
Nordea	0,59 %	2018-01-18	0	16 300 000	-	16 300 000
Nordea		Löst	1 000 000		1 000 000	-
Nordea	0,63 %	2018-12-28	7 500 000		-	7 500 000
			<b>63 800 000</b>	<b>24 300 000</b>	<b>28 300 000</b>	<b>59 800 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.



### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	226 732	226 394
Upplupna räntekostnader	139 107	180 966
Förutbetalda intäkter	505 880	501 235
Upplupna driftskostnader	173 691	150 936
Upplupna revisionsarvoden	16 550	16 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 021	12 004
	<u>1 079 981</u>	<u>1 087 835</u>

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	75 000 000	90 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>75 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
I eget förvar	15 000 000	-

Handwritten signatures and initials, including "R" and "E".

## Underskrifter

Malmö 2018- - 04 - 16



Gunilla Wrenert



Birgitta Grafström



Göran Rosberg



Jan Swedborg

Kjell-Åke Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Anna von Rosen  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Öresundsdammarna org.nr 716407-4366

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öresundsdammarna för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 revisionssed 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 maskopl, 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 eventuella 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 revisionsd 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 räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

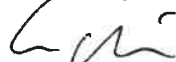
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26 april 2018

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Anna von Rosen  
Förtroendevald revisor