

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF HAMNALLÉN I LOMMA

769622-9272

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Hamnallén i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-09-13.

Styrelsens säte: Skåne län, Lomma kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Lomma 25:6, Lomma Kommun.
Föreningens gatuadresser: Hamnallén 4,8,12,16 och Skymningsgränd, 234 40 Lomma.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening.
Föreningen har fullvärdes- och ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Det som är viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningars ekonomi är hur mycket pengar som blir över när normalt förekommande utgifterna är betalda, vanligt talat kassaflöde.

Vår förening har ett kassaflöde på 138 kr/kvm under 2017 och budgeterat 132 kr/kvm för 2018. Avsättningen enligt stadgar är 30 kr/kvm. Vår förening har därmed bra kassaflöde vilket gör att vi kan spara till framtida underhåll.

Föreningens styrelse

Funktion		Vald t.o.m stämma
Leif Karlberg	Ledamot	2018
Malin Sörbris	Ledamot	2018
Lars Årefors	Ledamot	2018
Maj-Lis Olsson	Ledamot	2018
Maria Johansson	Suppleant	2018
Lars Nilsson	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor som KPMG utser.

Valberedning

Jörgen Cederhag och Anders Josefson, valda t.om. stämma 2018.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
HSB Malmö har svarat för den tekniska förvaltningen samt trädgårdsskötsel.

Information om fastigheten

Fastigheten Lomma 25:6 har en tomtareal om 5 387 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 2012/2013 inflyttning påbörjades i december 2013.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningens byggnader utgörs av 4 stycken fyrvåningshus med totalt 56 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 54 garageplatser samt 2 parkeringsplatser på fastighetens gård.

Den totala boytan uppgår till 4 520 kvm bostadsarea.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken 2 rum och kök

24 stycken 3 rum och kök

18 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-16. 31 medlemmar var närvarande.

Extrastämma ägde rum 2017-08-19 för antagande av nya stadgar. 17 medlemmar var närvarande.

Föreningsaktiviteter under året

Under hösten 2017 anordnades en gemensam kräftskaiva för de boende i föreningen.

Underhåll och underhållsplan

Underhållsplan är påbörjad. Styrelsen har sagt upp markavtal med HSB. Vi har haft besök av Bravida angående elboxar i garagen för framtida elbilar. Styrelsen avvaktar dock då det kräver en stor investering och behovet inte finns för närvarande. Frågan är med på agendan på styrelsemöten.

Utfört underhåll

Besiktningståtgärder har genomförts enligt protokoll, bland annat fasadförbättringar, målning av balkonger, nya entrédörrar mot Hamnallén, förstärkningar har gjorts i garagen mot läckage, mindre fel har åtgärdats i lägenheter. Målningar har gjorts i entréplan, garagegångar, samt förrådsgångar. Golven i miljöhusen har målats i slitstark färg. Brandsläckare har satts upp i samtliga garagegångar. Belysning på våra loftgångar och på markplan byggs om för att få längre livslängd. Gamla cyklar har rensats ut i våra cykelgarage.

Framtida underhåll

Underhållsplan fastställdes under januari 2018. Markavtal kommer att tecknas med Ekbacken i Lomma under våren 2018. Tidigare avtal med HSB löper ut i juni 2018. Smygarna runt entrédörrar mot Hamnallén ska under våren klädas in med plåt i samma färg som respektive hus. Målningar i garagen kommer att slutföras våren 2018 och slutsats av läckage kommer att utvärderas. Dessa åtgärder är anmärkningar från besiktningssprotokollet och belastar ej vår förening. Åtgärder från besiktningssprotokoll kommer att fortlöpa 2018. HSB ska under våren slutföra markåtgärder mot larv/skalbaggar som påbörjades hösten 2017.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 88 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 11 stycken överlåtelser under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade 2017. För 2018 är ingen höjning planerad. Årsavgiften är 656 kr/kvm.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	3 522	3 501	3 333	2 700
Årets resultat	-317	-451	-285	-357
Totalt eget kapital	145 220	145 537	145 988	146 273
Balansomslutning	196 683	197 133	197 694	198 107
Soliditet	73,8%	73,8%	73,9%	73,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	194 149	195 075	196 001	196 927
Taxeringsv., byggnader och mark	70 126	70 126	63 289	70 000
Taxeringsvärde, byggnader	57 526	57 526	54 289	61 000
Årsavgift kr/kvm	656	654	646	537
Låneskuld	50 975	51 030	51 085	51 127
Låneskuld kr/kvm	11 278	11 290	11 302	11 311
Belåningsgrad	73%	73%	73%	73% 41
Amortering under året	55	55	41	
Medelränta	2,47%	2,68%	2,71%	1,80%
Likvida medel	2 455	1 973	1 109	872
Likviditet	417%	331%	251%	155% 92
Kassaflöde, kr/kvm	138	111	142	25
Avsättning yttre fond, kr/kvm	30	30	30	

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

JW

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	146 630 000	357 200	-999 216	-451 451
Resultatdisposition			-451 451	451 451
Avsättning år yttre fond		135 600	-135 600	
Ianspråktagande av yttre fond		-15 500	15 500	
Årets resultat				-316 740
Belopp vid årets utgång	146 630 000	477 300	-1 570 767	-316 740

Av medlemsinsatser utgör 143 730 000 kronor insatser och 2 900 000 kronor upplåtelseavgifter vilket överensstämmer med ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 450 667
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-135 600
Uttag ur yttre fond, motsvarande periodiskt underhåll	15 500
Årets resultat	-316 740
Till stämmans förfogande	-1 887 507

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 887 507
--	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

DN

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 522 209	3 500 971
Summa rörelseintäkter		3 522 209	3 500 971
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 543 370	-1 534 560
Övriga externa kostnader	4	-25 424	-21 593
Personalkostnader	5	-91 513	-109 788
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-926 075	-926 075
Summa rörelsekostnader		-2 586 382	-2 592 016
Rörelseresultat		935 827	908 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 282	7 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 259 849	-1 367 421
Summa finansiella poster		-1 252 567	-1 360 406
Resultat efter finansiella poster		-316 740	-451 451
Resultat före skatt		-316 740	-451 451
Årets resultat		-316 740	-451 451

JW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	194 149 269	195 075 344
Summa materiella anläggningstillgångar		194 149 269	195 075 344
Summa anläggningstillgångar		194 149 269	195 075 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 057
Övriga fordringar	8	1 271	5 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 819	74 392
Summa kortfristiga fordringar		78 090	83 965
<i>Kassa och bank</i>	10	2 455 409	1 973 460
Summa omsättningstillgångar		2 533 499	2 057 425
SUMMA TILLGÅNGAR		196 682 767	197 132 769

SW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 630 000	146 630 000
Fond för yttre underhåll		477 300	357 200
Summa bundet eget kapital		147 107 300	146 987 200
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 570 767	-999 216
Årets resultat		-316 740	-451 451
Summa fritt eget kapital		-1 887 507	-1 450 667
Summa eget kapital		145 219 793	145 536 533
Långfristiga skulder	11, 12		
Skulder till kreditinstitut		50 855 282	50 974 936
Summa långfristiga skulder		50 855 282	50 974 936
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	119 654	55 304
Leverantörsskulder		155 589	155 031
Skatteskulder		1 279	0
Övriga skulder		65 167	68 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	266 003	342 675
Summa kortfristiga skulder		607 692	621 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 682 767	197 132 769

SN

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Bokslut 2017-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2016-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperiod vilken är 180 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	180 år	linjär
-----------	--------	--------

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens ekonomiska plan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter	2 963 149	2 957 979
Hysesintäkter, garage	330 078	323 606
Hysesintäkter, p-platser	7 200	5 100
Låssystem	1 000	500
Bredband	200 928	200 928
Överlåtelse och pantförskrivelser	17 673	12 858
Övriga intäkter	2 181	0
Summa	3 522 209	3 500 971

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll, se spec. nedan	139 020	127 068
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	15 500	28 000
El	94 654	82 266
Uppvärmning	397 992	419 188
Vatten & avlopp	179 814	187 542
Avfallshantering, tvätt av sopkärl	52 038	56 343
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	26 097	48 767
Serviceavtal, garagedörr	11 309	9 255
Fastighetsförsäkring	50 198	46 206
Försäkringsersättningar	0	-2 589
Kabel-TV, Bredband, Telefoni	201 048	205 538
Fastighets- och trädgårdsskötsel	263 296	257 368
Fastighetsskatt, garagedel	15 260	-26 850
Administrativ förvaltning	72 176	75 684
Föreningsverksamhet/stämma	13 511	7 005
Övriga administrativa kostnader	11 456	13 768
Summa	1 543 369	1 534 559

Fastighetsskatt 2016: I denna summa har löpande kostnad för innevarande år bokförts samt återbetalning från Skatteverket efter omprövning av fastighetstaxering beskattningsår 2014

Specificering av löpande underhåll

Inköp av material och varor till underhåll/reparation	9 438	9 407
Bostäder	830	626
Gemensamma utrymme	15 796	0
Installationer	58 583	67 795
Fastighet utvändigt	11 500	38 193
Markytor	21 782	469
Garage	17 410	10 578
Försäkringsskador	3 681	0
Summa	139 020	127 068

Specificering av periodiskt underhåll

Gemensamma utrymme	15 500	0
Huskropp	0	28 000
Summa	15 500	28 000

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Extern revisor	11 125	10 662
Konsultarvode	13 936	10 569
Övriga externa kostnader	362	362
Summa	25 423	21 593

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	67 200	66 450
Övrigt arvode förtroendevald	8 600	23 000
Sociala avgifter	15 713	20 338
Summa	91 513	109 788

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	926 075	926 075
Summa	926 075	926 075

På grund av ändrade årsredovisningsregler från och med 2014 måste föreningen använda en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden för avskrivningen jämfört med kostnaden enligt ekonomis plan. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	166 538 502	166 538 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 538 502	166 538 502
Ingående avskrivningar	-2 623 158	-1 697 083
Årets avskrivningar	-926 075	-926 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 549 233	-2 623 158
Utgående redovisat värde	162 989 269	163 915 344
Taxeringsvärden byggnader	57 526 000	57 526 000
Taxeringsvärden mark	12 600 000	12 600 000
Summa	70 126 000	70 126 000
Bokfört värde byggnader	162 989 269	163 915 344
Bokfört värde mark	31 160 000	31 160 000
Summa	194 149 269	195 075 344

Fastighetsbeteckningar: Lomma 25:6
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2014 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	1 271	5 516
Summa	1 271	5 516

JN

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	48 115	45 824
Telia internet	16 744	16 756
Schindler servicekontrakt	11 255	11 175
Fortnox	705	637
Summa	76 819	74 392

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, transaktionskonto	441 568	166 898
SBAB, placeringskonto	2 013 841	1 806 562
Summa	2 455 409	1 973 460

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB 585	2,63	2018-02-28	10 000 000	10 000 000
SEB 891	3,80	2018-02-28	14 300 000	14 300 000
SEB 566	0,69	2018-05-28	6 674 936	6 730 240
SEB 956	2,79	2019-02-28	10 000 000	10 000 000
SEB 402	1,11	2020-02-28	10 000 000	10 000 000
			50 974 936	51 030 240

Kortfristig del av långfristig skuld 119 654 55 304

Kortfristig del av långfristig skuld 119 654 kronor (55 304 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Av 119 654 kronor avser 64 350 kronor en extra amortering av lån 891.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 50 634 066 kronor (50 753 720 kronor).

Lån med förfallodagar 2018-02-28 kommer att omplaceras hos SEB till 4 års bindningstid med offererad ränta 1,21 % respektive 5 års bindningstid med offererad ränta 1,31 %.

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:	51 168 500	51 168 500
Summa	51 168 500	51 168 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

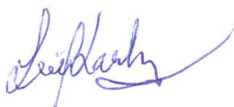
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnad	8 192	7 897
Förutbetalda hyror och avgifter	257 811	232 586
SEB samt HSB	0	102 192
Summa	266 003	342 675

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade 2017. För 2018 är ingen höjning planerad.

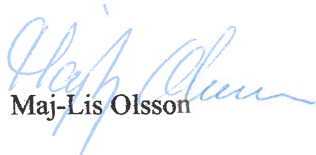
Lomma 2018- 01 - 27



Leif Karlberg
Ordförande



Malin Sörbris



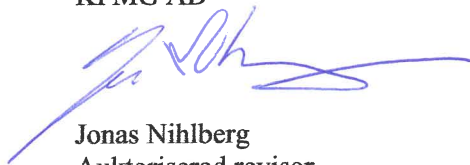
Maj-Lis Olsson



Lars Årefors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-19

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnallén i Lomma, org. nr 769622-9272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnallén i Lomma för år 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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 Hamnallén i Lomma för år 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Upplysning

Som framgår av årsredovisningen är byggnadens nyttjandeperiod enligt styrelsen bedömd till 180 år. Detta är en förhållandevis lång avskrivningstid och medför således lägre kostnader för avskrivningar än om en kortare nyttjandeperiod identifierats av styrelsen.

Malmö den 19 mars 2018

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor