

L. Pettersson/Azote

ÅRSREDOVISNING 2013  
Brf. Havskräftan



## **Förklaringar från A-O**

### **Anläggningstillgångar**

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Ansvarsförbindelser**

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelser är ett exempel på ett sådant åtagande.

### **Avskrivning byggnader**

Fördelning på flera år av anskaffningsvärdet på en anläggningstillgång så att detta i sin helhet inte belastar ett enda års resultat. Avskrivningstiden baseras på anläggningstillgångens livslängd och nyttjande. Avskrivning kan ske efter annuitets-metoden eller som rak avskrivning.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

### **Bränsletillägg**

Om uppvärmningen inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

### **Fond för inre underhåll**

I de fall styrelsen inte beslutat annat skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavarens fondbelopp lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

### **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen i regel måste betala inom ett år.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvara eller är större än de kortfristiga skulderna anses likviditeten god.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

### **Omsättningstillgångar**

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter.

### **Räntebidrag**

Ett statligt bidrag som minskar föreningens räntekostnader på lån på exempelvis ombyggnader.

### **Soliditet**

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens rep.fond i förhållande till skulderna.

### **Specialutlåning**

Konto för likvida medel som ger högre ränta än kassakontot tack vare att utlåning kan ske på längre sikt.

### **Ställda pantar**

**Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.**

### **Årsavgift**

Föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel som används till de löpande kostnaderna och stadgeenliga avsättningarna.

Månadsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs månadsvis i förskott.

# Årsredovisning

**Brf Havskräftan**

Org. nr. 746000-2095

**2013-01 -01 - 2013 -12-31**

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havskräftan  
får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning  
för tiden 2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelse och revisorer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Period under året</u>	<u>Vald tom årsstämma</u>
Kristina Andersson	Ordförande	Hela 2013	2015
Linnea Rosenqvist	Sekreterare	04-16 - 12-31	2014
Michael Hansson	Kassör	Hela 2013	2014
Eva-Carin Bergman	Ledamot	01-01 - 04-16	

### Suppleanter

Eva Levau			2014
Åsa Fagefärdt			2014

### Revisorer

Oskar Kantoft, Dillon  
Nils Olsson

### Suppleanter

Emma Kantoft, Dillon  
Claes Ericsson

### Valberedning

Patrik Palmkvist

### Överlåtelse

Av föreningens 82 lägenheter har under året 8 st bytt ägare.

### Verksamheten 2013

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2013.

Föreningen befinner sig i en pågående rättstvist med ansvarig besiktningsman från takomläggningen 2009.

### Större underhåll/ reparationer under 2013

Åtgärd av 5 st gavellägenheter med kondensfukt i gavelväggar.

Förändring av sophantering, inköp av 2 st avfallsskåp för matavfall.

Process mot ansvarig besiktningsman i takomläggningen 2009.

Spolning av enstaka stammar.

Renovering/ byte av låskolvar i en del entrédörrar.

Delvis revidering av underhållsplan.

Delvis röromläggning i värmecentral.

Reparation av torkskåp och tvättmaskiner.

Komplettering av sensorstyrda reglage till lysrör i tvättstuga.

Garantibesiktning av värmecentral.

Besiktning av rökluckor.

Brandsyn.

### Fastighetens skick:

	Åtgärdat år	Planerad åtgärd
Vattenstammar		2022
Avloppsstammar		2022
El		2015 ( översyn)
Tak	2012/2013	
Fönster	1992	
Fasad		2015 ( omfogning)
Balkong		2015
Värmeanläggning	2012/ 2013	
Gård	2012	Löpande

Föreningen har aktuell femårsbudget och underhållsplan.

### Planer för 2014 avseende större underhåll samt årsavgifter

Åtgärd balkongtak4 våningen, 17 st

Spolning av resterande stammar.

Årsavgiften ökas med 10 % inför 2014.

### Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rörelsens intäkter (t kr)	2 649	2 507
Resultat efter fondförändring (tkr)	-62	-768
Soliditet % *	-4%	0%
Kassalikviditet % *	167%	995%
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	462 kr	420 kr
Värnekostnad/kvm (kr)	132 kr	124 kr
Nettoränta/kvm (kr)	49 kr	19 kr
Lån/kvm (kr)	1 982 kr	1 982 kr

\* *Soliditet* Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.  
(eget kapital/totalt kapital)

\* *Kassalikviditet* Anger den kortsiktiga betalningsförmågan (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

### Förslag till resultatdisposition

Till försämsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-805 085,35
Årets resultat	-453 261,61
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-190 000,00
Årets ianspråktagande av yttrefonden	580 962,00
<b>Resterande att balansera i ny räkning</b>	<b>-867 384,96</b>

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

## Resultaträkning

	Noter	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Årsavgifter och hyror		2 134 984,00	2 005 558,00
Övriga förvaltningsintäkter		513 703,00	501 478,00
		<u>2 648 687,00</u>	<u>2 507 036,00</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	2	-366 681,09	-261 106,00
Driftskostnader	3	-1 207 509,32	-1 135 528,53
Underhållskostnader	4	-311 481,52	-499 884,00
Övriga kostnader	6	-530 355,82	-787 129,00
Personalkostnader	5	-144 009,00	-125 648,00
		<u>-2 560 036,75</u>	<u>-2 809 295,53</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>88 650,25</b>	<b>-302 259,53</b>
Avskrivningar	7	-308 685,00	-169 623,00
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>-220 034,75</b>	<b>-471 882,53</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		21 203,14	20 407,00
Räntekostnader		-254 430,00	-111 304,00
		<u>-233 226,86</u>	<u>-90 897,00</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-453 261,61</b>	<b>-562 779,53</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-453 261,61</b>	<b>-562 779,53</b>
<i>Tilläggsupplysning till resultaträkning</i>			
<i>Avsättning till yttrefond</i>		-190 000,00	-305 000,00
<i>Ianspråktagande av yttre fondavsättning</i>		580 962,00	100 000,00
<b>Resultat efter fondförändring enligt förslag till stämman</b>		<b>-62 299,61</b>	<b>-767 779,53</b>

## Balansräkning

	Noter	2013	2012
<b>Tillgångar</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnad		20 261,00	46 797,00
Fastighetsförbättringar		7 611 053,08	1 576 422,08
Inventarier		57 879,44	78 409,44
Pågående Renovering/Nybyggnad		0,00	2 025 375,00
Mark		1 038 960,00	1 038 960,00
		<b>8 728 153,52</b>	<b>4 765 963,52</b>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Andra aktier, andelar och värd		0,00	2 000,00
Skattekontomedel		1 516,00	9 387,00
Skateavräkning		7 732,00	4 807,00
Förutbet. kostn. uppl. intäkt.		36 883,00	20 447,00
		<b>46 131,00</b>	<b>36 641,00</b>
<b>Kassa och bank</b>		811 988,52	5 254 481,63
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>858 119,52</b>	<b>5 291 122,63</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 586 273,04</b>	<b>10 057 086,15</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-289 600,00	-289 600,00
Yttre fondavsättning		-540 962,00	-335 962,00
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		805 085,35	37 305,82
Årets resultat		453 261,61	562 779,53
		<b>427 784,96</b>	<b>-25 476,65</b>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Lån Bank	8	-9 500 000,00	-9 500 000,00
		<b>-9 500 000,00</b>	<b>-9 500 000,00</b>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörsskulder		-217 342,00	-78 114,00
Personalens källskatt		0,00	-6 503,00
Skuld sociala kostnader		0,00	-2 087,00
Upplupna utgiftsräntor		-37 376,00	-34 621,00
Förutbetalda årsavgifter		-129 125,00	-124 206,50
Upplupna kostnader		-130 215,00	-286 078,00
		<b>-514 058,00</b>	<b>-531 609,50</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-9 586 273,04</b>	<b>-10 057 086,15</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		10 066 000	10 066 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna förutom avskrivningarna är oförändrade jämfört med föregående år. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Årsavgift	2 094 034,00	1 964 808,00
Intäkt bilplatser	40 950,00	40 750,00
	<b>2 134 984,00</b>	<b>2 005 558,00</b>

### Övriga intäkter och debiterade avgifter

Vinds/ källare debitering	3 600,00	0,00
Uppvärmningskostnader debitera	497 753,00	491 460,00
Förseningsavgifter	780,00	0,00
Överlåtelseavgifter	7 772,00	0,00
Pantsättningsavgift	1 335,00	0,00
Övriga debiterade kostnader	963,00	0,00
Övriga intäkter	1 500,00	10 018,00
	<b>513 703,00</b>	<b>501 478,00</b>

### Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel, material	2 760,60	10 066,00
Fastighetsskötsel	163 933,48	158 634,00
Städning	85 875,56	77 121,00
Extern tillsyn o besiktning	32 440,50	0,00
Bevakningskostnader	2 032,00	5 000,00
Gångbanerenhållning	79 638,95	10 285,00
	<b>366 681,09</b>	<b>261 106,00</b>

### Not 3 Underhållskostnader

Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	25 112,00	0,00
Underhåll av vinds-, källarutr	55 613,00	0,00
Rep. gemensam utry. Övrigt	0,00	8 110,00
Rep. Va, sanitet	25 595,00	0,00
Rep. värme	3 781,00	0,00
Rep. El	11 350,00	0,00
Underhåll av lås	3 825,00	0,00
Rep. Tak, hängrännor m.m.	0,00	50 000,00
Rep. fasad	0,00	196 262,00
Rep. lekutrustning	0,00	2 691,00
Övriga trädgårdskostnader	3 616,52	52 295,00
Underhåll övrigt	182 589,00	190 526,00
	<b>311 481,52</b>	<b>499 884,00</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Elkostnad	95 771,00	84 964,00
Värmekostnader	632 503,00	592 714,53
Vatten och avlopp	149 833,18	141 637,00
Soptömning	92 089,32	79 102,00
Fastig. försäkringspremie	40 775,00	31 411,00
Kabel TV/ bredband	73 417,73	81 726,00
Övriga fastighetskostnader	0,00	3 109,00
Fastighetsskatt	113 135,00	117 425,00
Förbrukningsinv. & förbrukning	5 906,00	0,00
Förbrukningsmaterial	4 079,09	3 440,00
	<u>1 207 509,32</u>	<u>1 135 528,53</u>

#### Not 5 Övriga rörelsekostnader

Frakter och transporter	6 182,00	0,00
Kontorsmaterial och trycksaker	2 809,00	4 920,00
Telekommunikation	1 824,00	0,00
Avgifter juridiska åtgärder	0,00	500 000,00
Förvaltningskostnader övrigt (sammanslagna poster från 2012)	16 044,10	5 589,00
Revisionsarvoden externa	20 275,00	11 200,00
Kostnad möten/stämma	3 909,70	9 574,00
Förvaltningskostnad	74 980,00	89 076,00
Konsultarvoden	347 651,75	141 342,00
Bankkostnader	4 000,00	25 428,00
Inkasso- / Kravavgifter	170,27	0,00
Advokat- och rättegångskostnad	52 260,00	0,00
Tidningar, tidskrifter och fac	250,00	0,00
	<u>530 355,82</u>	<u>787 129,00</u>

#### Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen	111 003,00	110 000,00
Revisionsarvoden	0,00	2 000,00
Sociala avgifter	33 006,00	13 648,00
	<u>144 009,00</u>	<u>125 648,00</u>

#### Not 7 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckning	Kräftan 15		
Fastigheten består av			
Antal lägenheter	82	Boarea (kvm)	4 532
Antal lokaler, bostadsrätter	2	Lokal area (kvm)	260
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel	36 000 000
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel	23 600 000
Taxeringsvärde byggnad		Lokal del	1 528 000
			<u>61 128 000</u>
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos		Länsförsäkringar	50 413 000

### Byggnad

	2013	2012
Anskaffningsvärde byggnad	1 769 040,00	1 769 040,00
Ingående avskrivningsvärde byggnad	-1 722 243,00	-1 675 443,00
Årets avskrivning	-26 536,00	-46 800,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 748 779,00	-1 722 243,00
<i>Avskrivning har skett med 1,5%. (Tidigare 2,62%)</i>		

### Fastighetsförbättring Värmeanläggning

Ingående anskaffningsvärde	1 503 094,00	1 503 094,00
Årets anskaffning	270 875,00	0,00
Utgående anskaffningsvärde	1 773 969,00	1 503 094,00
Ingående avskrivningsvärde förbättring	-75 155,00	0,00
Årets avskrivning	-88 698,00	-75 155,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 853,00	-75 155,00
<i>Avskrivning har skett med 5%</i>		

### Fastighetsförbättring Kabel tv

Ingående anskaffningsvärde	80 984,00	80 984,00
Utgående anskaffningsvärde	80 984,00	80 984,00
Ingående avskrivningsvärde förbättring	-39 686,92	-34 018,00
Årets avskrivning	-8 098,00	-5 668,92
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 784,92	-39 686,92
<i>Avskrivning har skett med 10,0% (Tidigare 7%)</i>		

### Fastighetsförbättring Balkonger, tak

Ingående anskaffningsvärde	291 250,00	291 250,00
Årets anskaffning, takrenovering	6 025 375,00	0,00
Utgående anskaffningsvärde	6 316 625,00	291 250,00
Ingående avskrivningsvärde förbättring	-218 618,00	-204 055,00
Årets avskrivning	-157 916,00	-14 563,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-376 534,00	-218 618,00
<i>Avskrivning har skett med 2,5%</i>		

### Fastighetsförbättring Övrigt

Ingående anskaffningsvärde	138 125,00	138 125,00
Utgående anskaffningsvärde	138 125,00	138 125,00
Ingående avskrivningsvärde förbättring	-103 572,00	-96 665,00
Årets avskrivning	-6 906,00	-6 906,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 478,00	-103 571,00
<i>Avskrivning har skett med 5%</i>		

Mark	1 038 960,00	1 038 960,00
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>8 670 274,08</b>	<b>2 662 179,08</b>

	2013	2012
<b>Maskiner och inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	205 300,50	205 300,50
Utgående anskaffningsvärde	205 300,50	205 300,50
Ingående avskrivningsvärde	-126 891,06	-106 361,00
Årets avskrivning	-20 530,00	-20 530,06
Ackumulerade avskrivningar	-147 421,06	-126 891,06
<i>Avskrivning har skett med 10%</i>		
<b>Totalt inventarier</b>	<b>57 879,44</b>	<b>78 409,44</b>

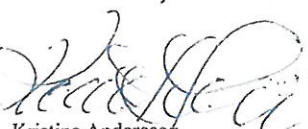
**Not 8 Inteckningslån**

	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Swedbank	2,21%	2014-06-28	1 000 000,00	1 000 000,00
Swedbank	2,36%	2014-04-28	2 500 000,00	2 500 000,00
Swedbank	2,85%	2016-09-26	6 000 000,00	6 000 000,00
<b>Summa lån</b>			<b>9 500 000,00</b>	<b>9 500 000,00</b>


**Not 9 Förändring av eget kapital**

	<i>Bundet</i> Insatser	<i>Bundet</i> Yttre fondbehålln	<i>Fritt</i> Balanserat Resultat	<i>Fritt</i> Årets resultat
<b>Vid årets ingång</b>	<b>289 600</b>	<b>335 962</b>	<b>-37 306</b>	<b>-562 780</b>
Årets rörelser				
Överföring enligt stämman		305 000	-867 780	562 780
Återföring av fondmedel		-100 000	100 000	
Årets resultat				-453 262
<b>Vid årets utgång</b>	<b>289 600</b>	<b>540 962</b>	<b>-805 085</b>	<b>-453 262</b>

Limhamn den 2/4 2014

  
Kristina Andersson

  
Linnea Rosenqvist

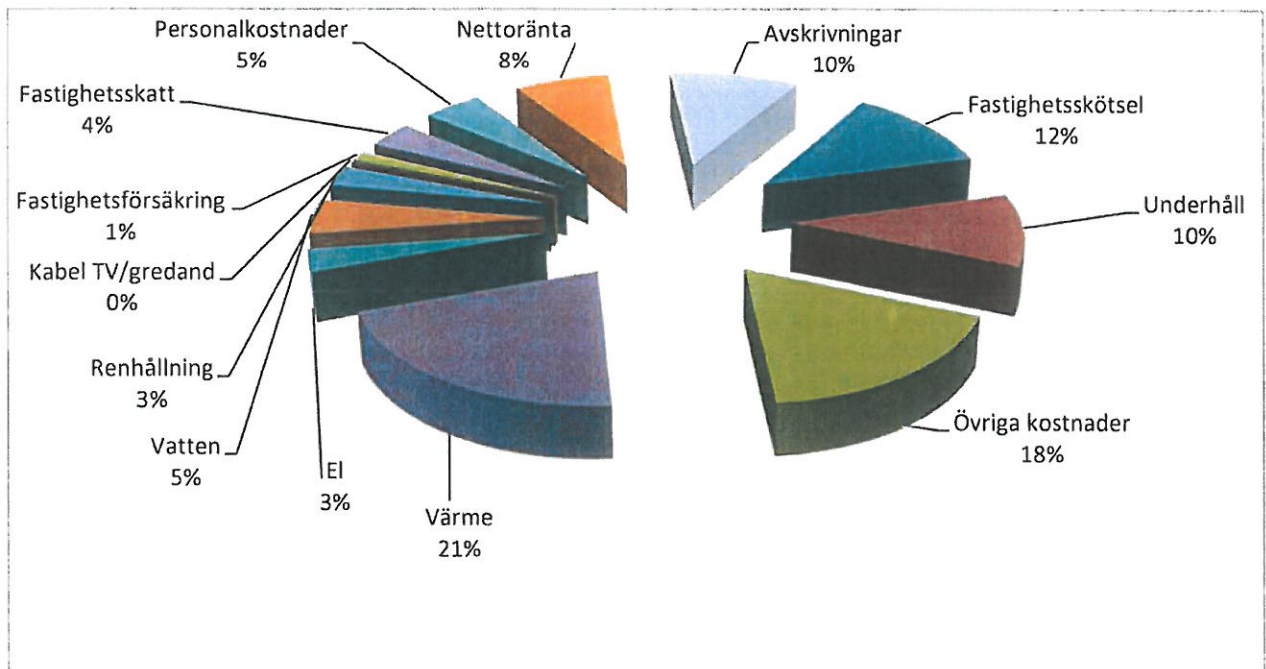
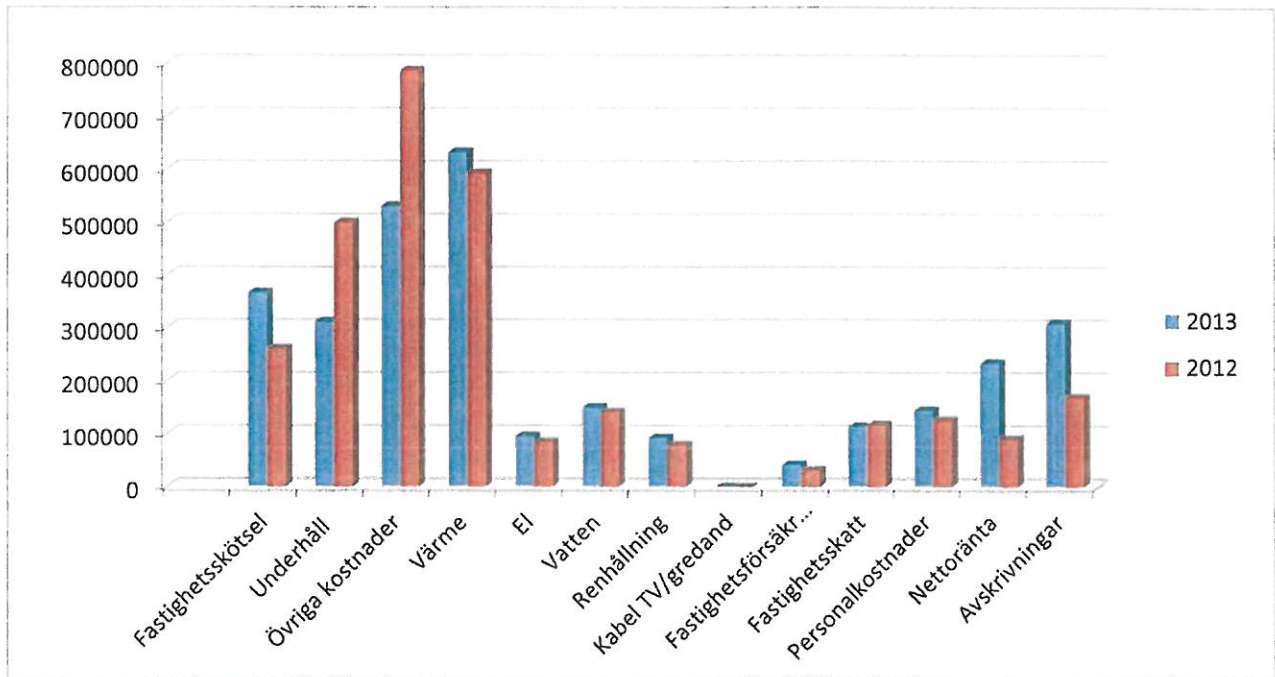
  
Michael Hansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 4/4 2014

Malmö den  
  
Oskar Kantoft, Dillon

  
Nils Olsson

## Diagram





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Havskräftan

Org.nr 746000-2095

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revisionen av årsredovisningen för Brf Havskräftan för räkenskapsåret 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Havskräftan för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Malmö 4/14 2014



Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor



Nils Olsson  
Föreningsvald revisor



## ANSVAR

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

◆ = Brf's ansvar    ○ = Brh's ansvar

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
<b>Väggar i lägenheten</b>		
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	◆	
Icke bärande vägg	○	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	Insidan av avskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum
<b>Golv</b>		
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	T.ex. golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand
<b>Innertak i lägenheten</b>		
innertak inklusive underliggande behandling som krävs för anbringande av ytskiktet	○	T.ex. puts och stuckatur
<b>Dörrar</b>		
Ytbehandling utsida ytterdörr	◆	Balkongdörr, se särskild rubrik
Ytterdörr inkl. ytbehandling insida, lister, foder, karm, lås inkl. nycklar, handtag, ringklocka m.m.	○	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerdörr	○	
<b>Fönster och fönsterdörr</b>		
Karm och båge	◆	
Yttre målning	◆	
Glas, spröjs, kitt	○	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.	○	
Inre målning samt målning mellan bågarna	○	
<b>VVS-artiklar m.m.</b>		
Avloppsledning med golvbrunn	◆	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn
Klämring	○	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, dusch-kabin och duschslang. WC-stol	○	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättbänk	○	
Kall- och varmvattenledning inkl. armatur	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
<b>Ventilation och värme</b>		
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	◆	Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon	○	
Utluftsdon, springventil	○	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa	○	
Vattenradiatorer, värmeledning, ventil, termostat	◆	Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handduksstork	○	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
<b>Köksutrustning</b>		
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	○	
<b>El-artiklar</b>		
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	○	
Byte av säkring	○	
<b>Förråd, gemensamma utrymmen m.m.</b>		
Gemensamma utrymmen	◆	
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med bostadsrätt	○	
<b>Mark, uteplats m.m.</b>		
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	◆	
Underhåll av mark upplåten med bostadsrätt	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
<b>Snöskottning och renhållning</b>		
Snöskottning och renhållning	○	
<b>Avrinning av dagvatten från takterrass</b>		
Avrinning av dagvatten från takterrass	○	
<b>Balkong och altan</b>		
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	◆	
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	○	Utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong/altan	○	
<b>Övrigt</b>		
Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn	○	
Rensning av rökgång för öppen spis m.m. som föreningen försett lägenheten med	◆	
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	○	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning	○	
Torkställning i badrum	○	
Invändig trappa i lägenheten	○	Även invändig steg till vind
Anordning för informationsöverföring	○	
Brandvarnare	○	

\* Brf=bostadsrättsförening,  
Brh=bostadsrättshavare



## Erbjudande från Länsförsäkringar Skåne

Du är en av många i Skåne som bor i en bostadsrättsförening som förvaltas av CYMKO. I samarbete med Länsförsäkringar Skåne kan CYMKO erbjuda dig som bostadsrättshavare bra pris och villkor på din hemförsäkring.



Ring eller skicka e-post till mig så hjälper jag dig med försäkringarna.

Telefon: 040 - 633 96 04

E-post:

patrik.svensson@lansforsakringar.se

Malmö | Lund | Helsingborg | Ystad | Ängelholm



Länsförsäkringar  
Skåne

## Vi har plats för fler nöjda kunder

*Vi tror på ett personligt engagemang och en lokal närvaro.*

*Hos oss hittar du ett komplett utbud av banktjänster. Välkommen!*

\*Enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) 2013 har Handelsbanken, återigen, nöjda kunder av de stora bankerna i Sverige; Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank.

Västra Hamnen, tel 040-39 38 90  
handelsbanken.se/malmo\_vastrahamnen

**Handelsbanken**

Nöjda  
kunder i år igen! \*



### HUVUDKONTOR - MALMÖ

Masttorget 6, Box 8027, 200 41 MALMÖ

Förvaltning: 040-672 87 20 • Mäklarna: 040-19 20 40

Fax: 040-19 01 40

E-post: info@cymko.se