

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4

746000-1915

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Brf Svenstorp 4 består av fem hus byggda kring 1948. I föreningen finns 128 lägenheter fördelade på 2 och 3 rum samt förskolelokaler. För medlemmarna finns även tillgång till festlokal, övernattningslokal, pingis- och biljardrum. Föreningen har ett tomträttsavtal med Malmö stad.

Föreningsfrågor

Föreningen hade årsstämma den 6 maj 2014 med 27 röstberättigade.

Styrelsen har bestått av Kerstin Sloventa, Sebastian Cronholm, Peter Magnusson och Hugo Cewers samt suppleanterna Andreas Bäckman, Mikael Jönsson och Charlotte Birde. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedningen består av Eric Sandberg och Hans Brovall.

Revisor är KPMG AB med auktoriserade revisorn Jonas Nihlberg som huvudansvarig.

Under 2014 byter 20 lägenheter ägare. Genomsnittspris per kvm var 21 906 kr, föregående år 20 856 kr. 7 lägenheter hyrs för tillfället ut i andra hand.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

År Åtgärd

- 2000 Fönsterbyte
- 2000 Stambyte tappvattenledning
- 2001 Säkerhetsdörrar
- 2002 Omdragning av el
- 2009 Golvbrunnar
- 2010 Ommålning av trappuppgångar
- 2010/11 Stambyte av avloppsstammar i 2 trappuppgångar
- 2012 Nya miljöstationer samt omdisponering av frigjord gårdsyta
- 2012/13 Skyddsrum
- 2013/14 Relining av avloppsstammar.

Styrelsen arbetar enligt underhållsplanen och kommande större underhåll de närmsta åren är omläggning av tak samt renovering av entrépartier.



Medlemsinformation

Ekonomi

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi.

Fastighetens taxeringsvärde är 93 388 000 för år 2014, samma som föregående år.
Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Föreningen har en anställd för fastighetsförvaltning och administrativt arbete. Den ekonomiska förvaltningen sköts av extern redovisningskonsult.
Styrelsearvodet är enligt beslut på årsstämman max 4 prisbasbelopp.

Avgifterna höjdes med 4% under 2014 och 4% vid början av 2015. För att möta underhållsbehovet de närmsta åren planeras årlig avgiftshöjning på 4%.

Ytterligare ett lån har erhållits under 2014, för finansiera avslutet av releiningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1401-1412	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012
Månadsavgifter	4 863 146	4 676 334	4 456 105	4 323 548	4 047 599
Rörelseresultat	-987 592	-2 150 629	949 786	1 203 231	891 726
Avskrivningar	243 256	250 606	250 503	289 202	293 818
Räntekostnader	417 162	379 048	390 868	377 930	436 651
Fastighetsskatt/avgift	180 866	177 550	198 895	190 894	187 719
Fjärrvärme, kWh	1 165 290	1 354 202	1 365 650	1 256 210	1 481 970

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 101 238
Årets resultat	-1 584 462
<i>Summa</i>	<i>1 516 776</i>

Förslag till disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 070 000
Balanseras i ny räkning	446 776
<i>Summa</i>	<i>1 516 776</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Föreningens intäkter m m			
Månadsavgifter	1	4 863 146	4 676 334
Övriga rörelseintäkter		206 363	129 055
Summa		5 069 509	4 805 389
Föreningens kostnader			
Taxebundna kostnader	2	-1 772 509	-1 823 112
Reparationer och underhåll	3	-2 744 442	-3 349 725
Övriga driftskostnader	4	-465 677	-554 164
Övriga förvaltningskostnader	5	-350 379	-419 705
Personalkostnader	6	-480 838	-558 706
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-243 256	-250 606
Summa		-6 057 101	-6 956 018
RÖRELSERESULTAT		-987 592	-2 150 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 158	2 365
Räntekostnader		-417 162	-379 048
Summa finansiella poster		-416 004	-376 683
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 403 596	-2 527 312
Skatter			
Fastighetsavgift/skatt		-180 866	-177 551
ÅRETS RESULTAT		-1 584 462	-2 704 863

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	16 456 894	16 647 067
Markanläggningar	8	471 685	521 063
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	3 705
<i>Summa</i>		<i>16 928 579</i>	<i>17 171 835</i>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 928 579	17 171 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		25 459	3 600
Övriga fordringar		100	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 460	155 612
<i>Summa</i>		<i>182 019</i>	<i>159 212</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>1 893 412</i>	<i>3 038 307</i>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 075 431	3 197 519
SUMMA TILLGÅNGAR		19 004 010	20 369 354

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		120 320	120 320
Fond för yttre underhåll		767 487	3 329 109
<i>Summa</i>		<i>887 807</i>	<i>3 449 429</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 101 238	3 244 479
Årets resultat		-1 584 462	-2 704 863
<i>Summa</i>		<i>1 516 776</i>	<i>539 616</i>
SUMMA EGET KAPITAL		2 404 583	3 989 045
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 578 021	14 578 021
Summa		15 578 021	14 578 021
Kortfristiga skulder			
Medlemmars inre rep.fond		63 887	66 974
Leverantörsskulder		386 656	1 167 636
Övriga skulder		19 430	24 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	551 433	542 842
Summa		1 021 406	1 802 288
SUMMA SKULDER		16 599 427	16 380 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 004 010	20 369 354
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		15 578 021	14 578 021
Summa ställda säkerheter		15 578 021	14 578 021
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100
Markanläggning	5,00	20
Inventarier	20,00	5

Not 1	Medlemsinbetalningar och övriga intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Årsavgifter, bostäder	4 682 150	4 502 302
	Årsavgifter, lokal	180 996	174 032
	Hysesintäkter	141 500	98 350
	Övriga intäkter	46 635	30 705
	Försäkringsersättning, skador	18 228	–
		5 069 509	4 805 389

Övriga intäkter utgörs av överlåtelseavgifter, panthanteringsavgifter och intäkter från uthyrning av fest- o övernattningslokaler till medlemmarna.

Not 2	Taxebundna kostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Värme	993 508	1 096 009
	Vatten och avlopp	261 877	250 187
	El	170 486	175 637
	Sophämtning inkl städning, snöröjning	346 638	301 279
		1 772 509	1 823 112

Not 3	Reparation och underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Löpande underhåll byggnaderna	260 447	168 156
	Underhåll och renovering kabel-TV/internet	6 794	28 076
	Underhåll och renovering fest - o övernattningslokaler	0	3 996
	Kostnader för byte av golvbrunnar	1 010	20 625
	Kostnader för relining avloppsstammar	2 395 863	2 841 786
	Underhåll och renovering skyddsrum	–	287 086
	Kostnad försäkringsskador	80 328	–
		2 744 442	3 349 725

Not 4	Övriga driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	92 022	83 171
	TV, bredband och internet	254 356	264 997
	Underhåll utemiljö	95 248	173 919
	Underhåll tvätt-och andra inventarier	16 517	24 543
	Tomträttsavgift	7 534	7 534
		465 677	554 164

Not 5	Övriga förvaltningskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Administrativa kostnader	139 542	126 122
	Konsultarvode	153 469	191 447
	Revisionsarvode	11 875	11 875
	Övriga poster	45 493	90 261
		350 379	419 705

Not 6	Personal och arvodeskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	Kvinnor	1	1
	Totalt	1	1
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	353 737	412 014
	Sociala kostnader *	123 312	145 489
	Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	477 049	557 503
	* Varav pensionskostnader	8 797	11 625

I summa löner och ersättningar ingår utbetalt styrelsearvode med 116 720.

Enligt beslut på föreningsstämma beviljades styrelsearvode med 4 pbb 44 400, totalt 177 600 kronor.

Not 7	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 017 180	19 017 180
	Utgående anskaffningsvärden	19 017 180	19 017 180
	Ingående avskrivningar	-2 370 113	-2 179 940
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-190 173	-190 173
	Utgående avskrivningar	-2 560 286	-2 370 113
	Redovisat värde	16 456 894	16 647 067

Taxeringsvärden, fastighetens ägs med tomrätt 93 388 000 93 388 000

Taxeringsvärde mark 38 601 000, föregående år 38 601 000.

Not 8	Markanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	987 555	987 555
	Utgående anskaffningsvärden	987 555	987 555
	Ingående avskrivningar	-466 492	-417 114
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-49 378	-49 378
	Utgående avskrivningar	-515 870	-466 492
	Redovisat värde	471 685	521 063

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 095 483	1 095 483
	Utgående anskaffningsvärden	1 095 483	1 095 483
	Ingående avskrivningar	-1 091 778	-1 080 723
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 705	-11 055
	Utgående avskrivningar	-1 095 483	-1 091 778
	Redovisat värde	0	3 705

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	TV-avgifter	63 588	63 590
	Fastighetsförsäkring	92 872	92 022
		156 460	155 612

Not 11	Förändringar i eget kapital				
	Medlems- insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 320	3 329 109	3 244 479	-2 704 863	3 989 045
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Förändring/utnyttj. yttre fond		-2 561 622	-143 241	2 704 863	0
Årets resultat				-1 584 462	-1 584 462
Belopp vid årets utgång	120 320	767 487	3 101 238	-1 584 462	2 404 583

Not 12	Förfallotid skulder	2014-12-31	2013-12-31
--------	---------------------	------------	------------

Skulder till kreditinstitut

Förfaller mellan 1 och 5 år	15 578 021	14 578 021
Förfaller senare än 5 år	0	0

Not 13	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
--------	----------------------	------------	------------

Swedbank Hypotek AB, fast ränta, 2017-10-25, 3,01%	-3 968 021	-3 968 021
Swedbank Hypotek AB, fast ränta, 2015-10-23, 2,905%	-2 000 000	-2 000 000
Swedbank Hypotek AB, fast ränta 2015-10-27, 2,46%	-4 300 000	-4 300 000
Swedbank Hypotek AB, fast ränta 2016-09-27, 2,72%	-4 310 000	-4 310 000
Swedbank Hypotek AB, fast ränta 2017-01-25, 2,50%	-1 000 000	-
	-15 578 021	-14 578 021

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
--------	--	------------	------------


Upplupen semesterlön	51 362	49 378
Upplupna socialavgifter	16 137	15 514
Upplupna räntekostnader	55 658	47 771
Förutbetalda månadsavgifter	399 206	397 156
Övriga interimsskulder	29 070	33 022
	551 433	542 841

UNDERSKRIFTER

Malmö 2015-04-15


Peter Magnusson
Styrelseordförande



Sebastian Cronholm


Kerstin Sloventa


Hugo Cewers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-04

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenstorp n:r 4, org.nr 746000-1915

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenstorp n:r 4 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Brf Svenstorp n:r 4s finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp n:r 4 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 4 maj 2015

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor