

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31



Bostadsrättsföreningen

Svenstorp n:r 4

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4 kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma den 24 april 2018 kl. 19:00

Lokal: Ribevägen 6, Festlokalen.

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Proposition om ändring av stadgar
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande av stämman.

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till frågor och synpunkter (max 20 min)

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

BRF Svenstorp 4 består av fem hus byggda kring 1948. Fastigheten Fyen 3 är i likhet med många äldre bostadsrättsföreningar i Malmö upplåten med kommunal tomträtt. För vår förening går nuvarande tomträttsavtal ut 2020-10-31.

I föreningen finns 127 bostadsrätter på två eller tre rum, samt en kommunal förskola med medlemsskap i föreningen och en studentbostad som upplåtes med hyresrätt. Medlemmarna har tillgång till festlokal, övernattningsrum samt pingis- och biljardrum.

Föreningen höll ordinarie årsstämma 2017-06-01.

Styrelsen har bestått av Arne Skorup (ordförande), Dick Johansson, Ilona Lundborg, Sebastian Cronholm och Mats Fastrup, samt suppleanterna Filip Persson och Linda Gyllenberg. Under verksamhetsåret har hållits tolv styrelsemöten. Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Valberedningen består av Kerstin Sloventa (sammankallande) och Eric Sandberg. båda valda på ett år.

Revisor är Jonas Nihlberg, KMPG.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar

Under verksamhetsåret har 21 lägenhetsöverlåtelser skett.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Örehus fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Canal Digital	Kabel-tv
Ownit	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Företagets säte är i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny ekonomisk förvaltare.

Den 1 januari 2017 övertog Örehus AB den ekonomiska administrationen. Detta sedan styrelsen beslutat avsluta samarbetet med SBC (tidigare Cymko) i förtid. Såväl samverkansformer som ekonomiska villkor hade hösten 2016 försämrats avsevärt efter den oväntade sammanslagningen av Cymko och SBC. Samarbetet med Örehus har utvecklats mycket positivt.

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Personalstillskott:

På grund av ordinarie befattningshavares långtidssjukskrivning, i kombination med ovisshet om rehabiliteringen, anställdes Lars Andersson den 1 september 2017 på en ettårig heltids lönebidragstjänst. Detta har inneburit ett lyft när det gäller trädgårdens skötsel.

Reparationer och underhåll:

Taken:

Flagnande plåttäckningar av vindskivor på utsatta gavlar har bytts ut. Undersidan av den södra takfoten på Hus D (Ribevägen 8) har reparerats och målats om. Detta arbete avslutas under det nya verksamhetsåret. I övrigt är samtliga tak i gott skick. Ekonomisk beredskap finns dock för omläggning när behov uppstår.

Nya staket och källardörr:

De skadade och rostiga originalstaketen från 1940-talet har bytts ut mot estetiskt tilltalande metallstaket framför samtliga sex källarentréer. Ny källardörr har satts in i D-huset.

Nya maskiner:

Vår gamla åkbara Stiga-gräsklippare ersattes hösten 2017 av en ny Husqvarna-maskin med utrustning för både gräsklippning och snöröjning. Två nya manuella saltspridare har inskaffats.

Medlemsinformation

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Styrelsen har varit noggrann vid upphandlingar, och ser löpande över befintliga avtal. Ytterligare banklån har förhandlats om och delvis amorterats, vilket ger oss lägre räntekostnader. Tillsättandet av en lönebidragstjänst har gett minskade kostnader för trädgårdsskötsel och vaktmästeri.

Oförändrad avgift

Avgifterna har under 2017 varit oförändrade. Under 2018 finns ingen planerad höjning. Den genomsnittliga årsavgiften är 675 kronor per kvm.

Tomträttsfrågan

Vårt nuvarande tomträttsavtal löper ut den 31 oktober 2020. Malmö stad har ombetts att lämna ny offert på eventuellt friköp av tomten. Styrelsen kommer att noggrant pröva för- och nackdelar, och därefter - om ett friköp skulle bli aktuellt - gå ut med bred och tydlig information innan medlemmarna tar ställning. Om vi väljer att acceptera en höjning av tomträttsavgälden kommer avgifterna att stiga med uppskattningsvis 700 till 1000 kronor per lägenhet och månad, beroende på lägenhetsstorlek.

Tidigare underhåll

2000	Byte av fönster
2000	Stambyte av tappvattenledning
2001	Säkerhetsdörrar
2002	Omdragning av el
2009	Golvbrunnar
2010/11	Byte av avloppsstammar i två trappuppgångar
2012	Nya miljöstationer
2012/13	Skyddsrum
2013/14	Relining av avloppsstammar
2016	Tidigare kolkällaren säkrad
2016	Delvis fasadbyte mot Mariedalsvägen
2016	Renovering av gårdsbyggnaden "Gröna huset".
2017	Utbyte av samtliga källarstaket

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 389	5 275	5 243	5 070
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 555	1 079	934	-1 584
Soliditet (%)	32,05	23	17	13
Resultat i % av nettoomsättningen	28,85	20,46	17,81	0
Balansomslutning (tkr)	18 630	19 614	19 944	19 004
Kassalikviditet (%)	235,40	144,18	301,07	197,74
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	669	686	666	641
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 607	1 868	2 053	2 053
Värmekostnad/kvm totalyta	141	140	137	131

Definitioner av nyckeltal, se övriga noter

Totalyta är 7589 kvm: 7 322 kvm bostäder och 267 kvm lokaler.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	120 320	2 237 487	980 537	1 079 350
Resultatdisp. enl stämmans beslut:			972 850	-1 079 350
Reservering yttre underhåll		400 000		
Ianspråktagande av yttre underhåll		-293 500		
Årets resultat				1 554 989
Belopp vid årets utgång	120 320	2 343 987	1 953 387	1 554 989

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 953 387
Årets resultat	1 554 989
	<u>3 508 376</u>

Förslag till disposition:

Reservering till yttre underhåll	-400 000
Ianspråktagande av yttre underhåll	291 459
Balanseras i ny räkning	3 616 917
	<u>3 508 376</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 389 262	5 274 506
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 389 262	5 274 506
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-2 951 079	-2 911 456
Övriga externa kostnader		-53 173	-199 045
Personalkostnader	5,6	-401 703	-593 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8,9	-250 870	-239 550
Summa rörelsekostnader		-3 656 825	-3 943 921
Rörelseresultat		1 732 437	1 330 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 469	-251 635
Summa finansiella poster		-177 448	-251 235
Resultat efter finansiella poster		1 554 989	1 079 350
Årets resultat		1 554 989	1 079 350

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	7	15 886 378	16 076 550
Markanläggning	8	323 551	372 929
Inventarier, verktyg och installationer	9	45 280	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 255 209	16 449 479

Summa anläggningstillgångar

16 255 209

16 449 479

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-, hyres- och kundfordringar		0	3 474
Övriga fordringar	10	95 569	68 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 355	183 200
Summa kortfristiga fordringar		280 924	254 768

Kassa och bank

Kassa och bank		2 094 187	2 909 389
Summa kassa och bank		2 094 187	2 909 389

Summa omsättningstillgångar

2 375 111

3 164 157

SUMMA TILLGÅNGAR**18 630 320****19 613 636**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2017-12-31

2016-12-31

Not

120 320

2 343 987

2 464 307

120 320

2 237 487

2 357 807

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

1 953 387

1 554 989

3 508 376

980 537

1 079 350

2 059 887

Summa eget kapital

5 972 683

4 417 694

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

11

11 768 021

11 768 021

13 178 021

13 178 021

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

11

0

259 418

19 548

610 650

889 616

1 000 000

146 272

27 299

844 350

2 017 921

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 630 320

19 613 636

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 732 437	1 330 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		250 870	239 550
Erhållen ränta mm		21	400
Erlagd ränta		-177 469	-251 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>1 805 859</u>	<u>1 318 900</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		3 474	-3 474
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-29 630	-90 421
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		113 146	-76 370
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-241 451	66 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>1 651 398</u>	<u>1 215 216</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	9	-56 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-56 600</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-2 410 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-2 410 000</u>	<u>-1 400 000</u>
Förändring av likvida medel		-815 202	-184 784
Likvida medel vid årets början		2 909 389	3 094 173
Likvida medel vid årets slut		<u>2 094 187</u>	<u>2 909 389</u>

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Markanläggning	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avse årets skattepliktiga resultat och del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu ej redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen (flerfamiljhus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	5 078 549	5 057 694
Hysesintäkter bostäder	47 760	0
Hysesintäkter lokaler, momsfri	152 496	151 129
Pantsättningsavgift/Överlåtelseavgift	31 136	39 682
Erhållna lönebidrag	59 098	0
Övriga intäkter	20 223	26 001
	<hr/> 5 389 262	<hr/> 5 274 506

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 3	Drift- och fastighetskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel, mtrl/varor	16 503	37 978
	Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	119 113	78 281
	Fastighetsskötsel extra deb.	0	19 865
	Snöröjning	6 169	2 494
	Entreprenadkostnad städning	166 661	163 240
	Brandskyddskostnader	2 846	0
	Serviceavtal	2 235	0
	Löpande underhåll	95 590	114 375
	Periodiskt underhåll (not 4)	291 459	293 500
	Elavgifter	147 014	184 395
	Fjärrvärme	1 034 923	1 060 577
	Vatten	258 516	265 736
	Sophämtning	133 474	154 629
	Försäkringspremier	98 302	97 385
	Tomträttsavgälder	7 534	7 534
	Kabel-TV	87 492	86 712
	Bredband	144 780	159 036
	Förvaltningsprovisioner	147 093	0
	Fastighetsskatt	191 375	185 719
		<u>2 951 079</u>	<u>2 911 456</u>
Not 4	Periodiskt underhåll	2017	2016
	Periodiskt underhåll	0	293 500
	Periodiskt underhåll bostäder	65 834	0
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	225 625	0
		<u>291 459</u>	<u>293 500</u>
Not 5	Medelantal anställda	2017	2016
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantal anställda har varit varav kvinnor	2,00	1,00
		1,00	1,00
Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	156 800	133 624
	Löner	129 951	319 723
	Övr kontant extraersätt	2 200	0
	Arbetsgivaravgifter för löner	95 729	126 257
	Löneskatt	880	2 438
	Premier arbetsmarknadsförsäk	16 143	8 628
	Övriga personalkostnader	0	3 200
		<u>401 703</u>	<u>593 870</u>

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 7 Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 017 180	19 017 180
Utgående anskaffningsvärden	19 017 180	19 017 180
Ingående avskrivningar	-2 940 630	-2 750 458
Årets avskrivningar	-190 172	-190 172
Utgående avskrivningar	-3 130 802	-2 940 630
Redovisat värde	15 886 378	16 076 550
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	57 601 000	57 601 000
Byggnader	61 836 000	61 836 000
	119 437 000	119 437 000

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fyen 3 i Malmö. Marken är upplåten med tomträtt. Totalt taxeringsvärde är 119 437 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 117 000 000 och 2 437 000 för lokaler. Värdeår 1948.

Not 8 Markanläggning	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	987 555	987 555
Utgående anskaffningsvärden	987 555	987 555
Ingående avskrivningar	-614 626	-565 248
Årets avskrivningar	-49 378	-49 378
Utgående avskrivningar	-664 004	-614 626
Redovisat värde	323 551	372 929

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 095 483	1 095 483
Inköp	56 600	0
Utgående anskaffningsvärden	1 152 083	1 095 483
Ingående avskrivningar	-1 095 483	-1 095 483
Årets avskrivningar	-11 320	0
Utgående avskrivningar	-1 106 803	-1 095 483
Redovisat värde	45 280	0

Not 10 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	83 906	49 535
Skattefordringar	11 663	14 806
Andra kortfristiga fordringar	0	3 753
	95 569	68 094

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank	2758494633	0,729 %	rörligt	1 300 000	0
Swedbank	2854226103	0,729 %	rörligt	4 300 000	0
Swedbank	2854247265	1,07 %	2018-09-25	2 200 000	0
Swedbank	2554790739	0,733 %	rörligt	3 968 021	0
				<u>11 768 021</u>	<u>0</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

11 768 021

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

11 768 021

Samtliga av föreningens lån har slutförfallodag under 2018. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar
Summa ställda säkerheter

15 578 021
15 578 021

15 578 021
15 578 021

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

PLANERADE HÄNDELSER UNDER 2018

Pildammsstadens förskola:

Förskolan kommer planenligt att återöppna hösten 2018 med två barnavdelningar i det övre planet. Byggnadsnämnden - och föreningen - har godkänt att en evakueringsstrappa tas upp i fasaden mot innergården, att ytterligare en entrédörr anbringas i trapphuset Bobergsängen 3 A, samt att ventilation anordnas genom ett av fönstren mot innergården.

Yttre underhåll:

I aktuell underhållsplan ligger bland annat reparation av vittrande hussocklar, samt underhåll av stuprör och entrédörrar.

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö

2018-03-22



Arne Skorup



Dick Johansson



Ilona Lundborg

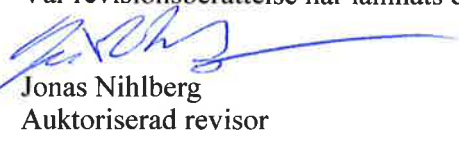


Sebastian Cronholm



Mats Fastrup

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2018



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

KPMG AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenstorp nr 4 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 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 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 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 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 uppger, 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 Svenstorp nr 4 för år 2017 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Malmö den 3 april 2018

KPMG AB



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är framställd av Öreus Fastighetsförvaltning AB.

Öreus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Öreus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00