

# Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4



**Årsredovisning**  
för räkenskapsåret 2015

## Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. CYMKO och SBC gruppen kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på CYMKO har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att

engagera sig i sin förening vilket vi på CYMKO tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

**Vill du veta mer – besök [www.cymko.se](http://www.cymko.se)**

Årsredovisning för  
**Brf. Svenstorp 4**  
746000-1915

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkningen	7-9
Upplýsningar till balansräkningen	9-11
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga )	Bilaga 1

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf. Svenstorp 4, 746000-1915 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens förvaltning för tiden 2015-01-01 -- 2015-12-31.

## Verksamheten

### *Föreningens verksamhet*

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 för 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. För medlemmarna finns även tillgång till festlokal, övernattningsrum samt pingis- och biljardrum.

Föreningen hade ordinarie årsstämma 2015-05-12. Extra föreningsstämmor hölls 2015-09-24 och 2015-10-08 för att stadfästa stadgeändringar.

Under verksamhetsåret har hållits 12 protokollförda styrelsen sammanträden.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar

### *Styrelse och revisorer*

Styrelse

Arne Skorup

Mikael Jönsson

Louise Nyberg

Jan Rydberg

Sebastian Cronholm

Dick Johansson

Suppleanter

Andreas Bäckman

Ilona Lundborg

Valberedning

Eric Sandberg

Mats Fastrup

Revisor

Jonas Nihlberg, KPMG AB

### *Förvaltning*

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ny ekonomisk förvaltare.**

För att effektivisera administrationen gjordes under året en upphandling av extern ekonomisk förvaltare, detta i samband med att vår tidigare förvaltare lämnade sitt uppdrag av åldersskäl. Sedan den 1 september 2015 sköts föreningens administration av Cymko AB. Detta innebär en betydande minskning av mängden administrativa sysslor för fastighetsskötare och styrelse.

#### **Reparationer, underhåll.**

Östra delen av taket vid Ribevägen 8 har reparerats och tätats. Infarten till miljöstationen vid Ribevägen 10 har stabiliserats och stensatts. Trasiga murkrön vid två av källaringångarna har murats om. Tre döende körbärsträd har tagits ned och kommer att ersättas med ny grönska.

#### **Trivselbefrämjande åtgärder.**

Föreningens biljard- och bordtennisrum har tagits i bruk efter att ha varit stängt i ett par år. Lokaler och möblemang har renoverats och fräschats upp. Även festlokalen har genomgått viss uppfräschning.

#### **Komplettering av stadgarna.**

Under verksamhetsåret hölls extra föreningsstämmor den 24 september och den 8 oktober för att ändra och komplettera stadgarna på två punkter:

1. Överlåtelseavgiften i samband med lägenhetsförvärv ska fortsättningsvis belasta köparen, och ej som tidigare säljaren.

2. En avgift för andrahandsuthyrning införs från och med 1 januari 2016.

Förslagen vann medlemmarnas gillande och föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-23. Avgiften för andrahandsuthyrning har senare av styrelsen fastställts till 375 kronor per månad.

#### **Nya medlemmar.**

Under året har 14 lägenheter bytt ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### **Medlemsinformation**

#### **Ekonomi**

Månadsavgifterna är oförändrade under 2016. Styrelsen har vidtagit en rad åtgärder för att ytterligare förstärka ekonomin och bygga upp yttre fonden. Föreningen står väl rustad att möta framtida planerat investeringsbehov.

#### **Sänkta låneräntor.**

Två av föreningens banklån löpte ut under hösten 2015. Efter infordran av offerter från olika banker kunde vi få ned räntan från i genomsnitt cirka 2,5 till 0,71 procent. Det ger en besparing på cirka 125 000 kronor under 2016.

#### **Avgift för andrahandsuthyrning.**

Den beslutade avgiften beräknas ge en inkomstförstärkning på cirka 40 000 kronor per år, vilket samtidigt kompenserar föreningen för administrativa kostnader.

#### **Avskaffade frivilliga bidrag.**

Under 2015 fattades beslut om att i fortsättningen ej ersätta medlemmar för avloppsgrodor och ballofixkopplingar i samband med renovering av badrum och kök (däremot ges ett bidrag på 3000 kronor för byte av golvbrunn). Besluten innebär anpassning till föreningens stadgar, och ger kostnadsminskningar på cirka 700 000 kronor under åren framöver, med hänsyn tagen till antalet renoverade badrumsgolv.

### Planerade åtgärder 2016

Utöver löpande underhåll planeras följande:

- Det tidigare styrelserummet vid Ribevägen 8 D görs om till studentbostad och upplåts som hyreslägenhet. En förhandsförfrågan har gett positivt besked från Stadsbyggnadskontoret.
- Den skadade kakelsatta sockeln mot Mariedalsvägen kläs om med gråvita plattor av samma typ som på fasaden i övrigt. Malmö museum har godkänt åtgärden. En bygglovsansökan är under behandling.
- Taket till den tidigare kolkällaren, belägen under gårdsplanen vid Bobergsängen 3, ska stabiliseras, fuktsäkras och förskönas.
- Det gröna huset på gården kommer att repareras och målas om.
- Trädgården ses över. Ytterligare träd och buskar kommer att planteras, bland annat som ersättning för de tre körsbärsträd som nyligen sågats ner.

### Tidigare underhåll

2000	Byte av fönster
2000	Stambyte av tappvattenledningar
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 avloppstammar

### Flerårsöversikt

	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	5 242 511	5 069 509	4 805 389
Resultat efter finansiella poster	933 762	-1 584	-2 705
Soliditet, %	13	13	20
Månadsavgifter	5 199 177	4 863 146	4 676 334
Räntekostnader	427 197	417 162	379 048
Fjärrvärme	1 039 452	1 165 290	1 354 202

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	446 776
årets resultat	933 762
<b>Totalt</b>	<b>1 380 538</b>
disponeras för	
årets fondavsättning	-400 000
årets ianspråktagande av yttre fond	-
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>980 538</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	5 199 177	5 004 646
Övriga rörelseintäkter	2	43 334	64 863
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>5 242 511</b>	<b>5 069 509</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-2 917 484	-5 146 977
Övriga externa kostnader	6	-258 003	-355 021
Personalkostnader	7	-466 515	-492 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-239 550	-243 256
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 881 552</b>	<b>-6 237 967</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 360 959</b>	<b>-1 168 458</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	1 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 698	-417 162
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-427 197</b>	<b>-416 004</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>933 762</b>	<b>-1 584 462</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>933 762</b>	<b>-1 584 462</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>933 762</b>	<b>-1 584 462</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	16 689 029	16 928 579
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 689 029</u>	<u>16 928 579</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>16 689 029</u>	<u>16 928 579</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		62 555	25 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>98 318</u>	<u>156 460</u>
Summa kortfristiga fordringar		160 873	182 019
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>3 094 173</u>	<u>1 893 412</u>
Summa kassa och bank		3 094 173	1 893 412
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 255 046</u>	<u>2 075 431</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>19 944 075</u>	<u>19 004 010</u>

*JH*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		120 320	120 320
Yttre fondavsättningar		1 837 487	767 487
Summa bundet eget kapital		1 957 807	887 807
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		446 776	3 101 238
Årets resultat		933 762	-1 584 462
Summa fritt eget kapital		1 380 538	1 516 776
<b>Summa eget kapital</b>		3 338 345	2 404 583
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Övriga avsättningar		-	63 887
Summa avsättningar		-	63 887
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 578 021	15 578 021
Summa långfristiga skulder		15 578 021	15 578 021
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		222 642	386 656
Övriga skulder		12 554	19 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		792 513	551 433
Summa kortfristiga skulder		1 027 709	957 519
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		19 944 075	19 004 010

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	15 578 021	15 578 021
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 578 021</b>	<b>15 578 021</b>

### Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd på 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,0 %
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20 %

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Årsavgifter

#### Årsavgifter och Hyresintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	4 916 499	4 682 150
Årsavgift Lokal	141 177	180 996
Hyresintäkter lokaler momsfria	35 376	-
Hyresintäkter lägenheter	106 125	141 500
	<b>5 199 177</b>	<b>5 004 646</b>

### Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Pantsättningsavgift	7 926	13 146
Förseningsavgifter intäkter	750	1 110
Överlåtelseavgifter	13 213	18 735
Pantsättningsavgift	2 880	-
Försäkringsersättning	-	18 228
Övriga ersättningar och intäkt	7 550	9 450
Övriga rörelseintäkter	11 015	4 194
<b>Summa</b>	<b>43 334</b>	<b>64 863</b>

### Not 3 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	116 731	22 963
Städning	226 465	202 931
Extern tillsyn o besiktning	1 160	-
Gångbanerenshållning/snörojning	6 719	-
<b>Summa</b>	<b>351 075</b>	<b>225 894</b>

### Not 4 Reparation och underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rep gemensam ytr/Tvättutrustning	68 031	1 010
Rep. Va, sanitet	10 006	-
Rep. värme	750	-
Underhåll av lås	4 371	-
Rep, Tak, hängrännor	21 290	-
Rep, fasad	2 036	-
Övriga trädgårdskostnader	50 855	95 248
Underhåll övrigt	284 621	2 633 347
Rep. av tvättutrustning	3 595	-
Rep. Tele/TV/KabelTV/bredband	7 130	6 794
Underhåll av skador	92 872	80 328
<b>Summa</b>	<b>545 557</b>	<b>2 816 727</b>

### Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Elkostnad	145 320	170 486
Värmekostnad	1 039 452	993 508
Vatten och avlopp	251 130	261 877
Soptömning	143 606	143 707
Fastig. försäkringspremie	-	92 022
Tomträttsavgäld	3 767	7 534
Kabel TV	86 712	86 716
Bredband och internet avgift	167 914	167 640
Fastighetsskatt	182 951	180 866
<b>Summa</b>	<b>2 020 852</b>	<b>2 104 356</b>

### Not 6 Externa rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	-	11 906
Förbrukningsmaterial	19 101	788
Dataprogram	3 876	15 066
Arbetskläder och skyddsmaterial	4 919	3 910
Reparation och underhåll av material	15 307	16 517
Övriga resekostnader	-	498
Övriga kostnader för reklam och pr	-	3 860
Representation, avdragsgill	-	391
Kontorsmaterial	11 037	4 481
Telekommunikation	1 871	-
Telefon	5 615	7 713
Styrelsekostnader	840	730
Övriga riskkostnader	738	900

*JW*

Förvaltningskostnader övrigt	12 770	-
Revisionsarvoden externa	16 000	-
Kostnad styrelsemöten	-	2 043
Kostnad möten/stämman	13 503	11 770
Förvaltningskostnad	54 375	-
Redovisningstjänster	55 627	74 568
Konsultarvoden	30 216	153 469
Adb-tjänster	-	919
Inkasso- / Påminnelseavg.	31	-
Bankkostnader	10 368	28 363
Förseningsavgifter, ej avdragsgill	-	15 800
Övriga externa kostnader, avdr	1 810	1 329
<b>Summa</b>	<b>258 004</b>	<b>355 021</b>

## Not 7 Personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	228 649	248 892
Styrelsearvode	139 851	116 720
Sociala kostnader	93 750	123 312
Övrig personalkostnader	1 120	189
Fritidsverksamhet	3 145	3 600
<b>Summa</b>	<b>466 515</b>	<b>492 713</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 156 847	5 156 847
-Markanläggningar	987 555	987 555
-Fastighetsförbättringar	13 860 333	13 860 333
	20 004 735	20 004 735
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 076 156	-2 836 605
-Årets avskrivning enligt plan	-239 550	-239 551
	-3 315 706	-3 076 156
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 689 029</b>	<b>16 928 579</b>

Taxeringvärde 2015

Mark	38 601 000
Byggnad	54 787 000
<b>Totalt</b>	<b>93 388 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 095 483	1 095 483
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	-
	<u>1 095 483</u>	<u>1 095 483</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 095 483	-1 095 483
	<u>-1 095 483</u>	<u>-1 095 483</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

### Not 10 Inteckningslån

			2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Swedbank	Räntesats 3,010	Villkorsändringsdag 2017-10-25	3 968 021	3 968 021
Swedbank	0,712	rörlig	2 000 000	2 000 000
Swedbank	0,704	rörlig	4 300 000	4 300 000
Swedbank	2,720	2016-09-27	4 310 000	4 310 000
Swedbank	2,500	2017-01-25	1 000 000	1 000 000
			<u>15 578 021</u>	<u>15 578 021</u>

*ju*

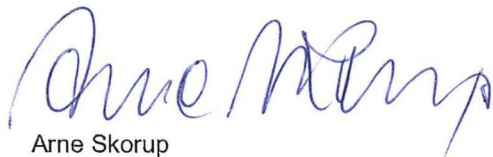
**Not 11 Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	120 320	-	767 487	3 101 238	-1 584 462
Disposition enl årsstämmobeslut lanspråktagande av yttre fond			1 070 000	-2 654 462	1 584 462
Årets resultat					933 762
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>120 320</b>	<b>-</b>	<b>1 837 487</b>	<b>446 776</b>	<b>933 762</b>



## Underskrifter

Malmö <sup>25</sup>/<sub>14</sub> 2016



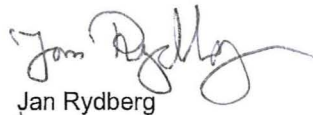
Arne Skorup



Mikael Jönsson



Louise Nyberg



Jan Rydberg

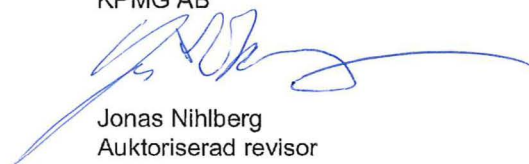


Sebastian Cronholm



Dick Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den <sup>27</sup>/<sub>14</sub> 2016  
KPMG AB



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	933 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	239 550
	<hr/>
	1 173 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 173 312</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 343
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	10 106
	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 200 761</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<hr/>
	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<hr/>
	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 200 761</b>
Likvida medel vid årets början	1 893 412
Likvida medel vid årets slut	3 094 173



# 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 2015.

### *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 4 finansiella ställning per den 31 december 2015 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 2015.

### *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 27 april 2016

KPMG AB



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

# Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

**CYMKO FÖRVALTNING AB**

BESÖKSADRESS: MASTTORGET 6, 211 77 MALMÖ

POSTADRESS: BOX 8027, 200 41 MALMÖ

TELEFON: 040-672 87 20

WWW.CYMKO.SE



- EN DEL AV  sbc