

Årsredovisning



Bostadsrättsföreningen

Svenstorp n:r 4

2018-01-01 - 2018-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 2 maj 2019 kl. 18;30, servering från 18:00.

Lokal: Dammfrigården, Korsörvägen 1.

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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende: Proposition gällande ”gemensam-el”.
18. 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 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	14

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 och en kommunal förskola med medlemskap. I föreningen finns också en studentbostad som upplåtes med hyresrätt och en källarlokal som hyrs ut till Malmö stad. Medlemmarna har tillgång till festlokal, övernattningsrum samt pingis- och biljardrum.

Föreningen höll ordinarie årsstämma 2018-04-24 och en extra stämma 2018-05-23. Den extra stämman hanterade endast vissa ändringar i stadgarna som följd av förändrad lagstiftning.

Styrelsen har bestått av Arne Skorup, Dick Johansson, Sebastian Cronholm, Ilona Lundborg och Mats Fastrup, samt suppleanterna Filip Persson, Linda Gyllenborg, Anna Bengtsson, Stefan Danielsson och Martin Ängvig. Under verksamhetsåret har hållits tretton styrelsemöten. Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Arne Skorup var föreningens ordförande fram till och med 2018-09-03 då Arne avgick. Arne lämnade därefter styrelsen 2018-10-01. Dick Johansson valdes som ny styrelseordförande.

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

KMPG är revisionsbyrå med Andréa Åkesson som huvudansvarig revisor.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar

Under verksamhetsåret har 13 lägenhetsöverlåtelse skett.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Företagets säte är i Malmö.

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Personal:

Under verksamhetsåret har vi haft två anställda, Tova Gantoft och Lars Andersson.

Reparationer och underhåll

Yttre underhåll:

Vissa hussocklar har reparerats och fått ny puts. Vi har också gjort visst underhåll på entrédörrarna.

Inre underhåll:

Bytt fast belysning i källarna till rörelsestyrd belysning, bytt ut låsvred till ett antal entrédörrar samt bytt några dörrstängare. Köpt in och satt upp parkeringstavlur till tvättkolvarna i tvättstugorna.

Nya maskiner:

Vi har köpt in en torktumlare samt en tvättmaskin till tvättstugan på Ribevägen 6. Vi har också köpt in en saltspridare så att vår personal kan klara eventuell halkbekämpning mer effektivt.

Pildammsstadens förskola:

Förskolan har ännu inte öppnats men det kommer med stor sannolikhet att ske under våren 2019. Malmö stad har renoverat lokalerna helt och förbättrat brandskyddet genom att öppna upp för två nya utrymningsdörrar. Styrelsen har beretts tillfälle att besiktiga lokalerna efter genomförd renovering.

Enkätundersökning:

För att fånga medlemmarnas synpunkter på vår gemensamma utemiljö har styrelsen genomfört en enkätundersökning där alla har haft möjlighet att komma med förslag på förbättringar. Resultatet kommer att redovisas på årsmötet 2019.

Medlemsinformation

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen har varit noggrann vid upphandlingar, och ser löpande över befintliga avtal. Vi har amorterat våra lån med 1 000 000 kronor och minskat föreningens låneskuld till att endast uppgå till ca 10 800 000 kr. Det lönebidrag som utgår för en av våra anställda innebär också att våra förvaltningskostnader kan hållas låga trots att vi har egen personal.

Oförändrad avgift

Avgifterna har under 2018 varit oförändrade bortsett från 2 % höjning av studentlägenhet. Under 2019 planeras ingen höjning. Den genomsnittliga årsavgiften är 675 kronor per kvadratmeter boyta.

Tomträttsfrågan

Vårt nuvarande tomträttsavtal löper ut den 31 oktober 2020. Styrelsen kommer att noggrant pröva för- och nackdelar för föreningen med nytt tomträttsavtal eller friköpa. Just nu utreder Malmö stad hur prissättningen av tomträtterna ska ske. Utredningsarbetet ska vara klart i maj 2019 och då får vi förhoppningsvis en tydligare inriktning på vilken avgiftsnivå som kan bli aktuell för oss.

Styrelsens bedömning är att den nya avgälden kommer att ligga i intervallet 80 – 170 kr per kvadratmeter boyta och år. Angränsande föreningar på södra sidan av John Ericssons väg har fått förslag på ny avgift som uppgår till 80 kr per kvadratmeter boyta och år.

Tidigare underhåll

2000	Byte av fönster
2000	Stambyte av tappvattenledningar
2001	Säkerhetsdörrar
2002	Omdragning av el
2009	Golvbrunnar åtgärdades
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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	5 499	5 389	5 275	5 243
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 191	1 555	1 079	934
Soliditet (%)	38,00	32,05	23	17
Resultat i % av nettoomsättningen	21,65	28,85	20,46	17,81
Balansomslutning (tkr)	18 847	18 630	19 614	19 944
Kassalikviditet (%)	310,55	235,40	144,18	301,07
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	664	669	686	666
Lån/kvm bostadsrättsyta	1470	1 607	1 868	2 053
Värmekostnad/kvm totalyta	134	141	140	137

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	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 320	2 343 987	1 953 387	1 554 989
Resultatdisp. enl stämmans beslut:			1 446 448	-1 554 989
Reservering yttre underhållsfond		400 000		
Ianspråktagande av yttre underhåll		-291 459		
Årets resultat				1 190 982
Belopp vid årets utgång	120 320	2 452 528	3 399 835	1 190 982

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 399 835
Årets resultat	<u>1 190 982</u>
	4 590 817

Förslag till disposition:

Reservering till yttre underhåll	400 000
Ianspråktagande av yttre underhåll	-256 397
Balanseras i ny räkning	<u>4 447 214</u>
	4 590 817

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

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 498 857	5 389 262
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>5 498 857</u>	<u>5 389 262</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-2 899 129	-2 951 079
Övriga externa kostnader		-89 163	-53 173
Personalkostnader	5,6	-980 457	-401 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8,9	-250 870	-250 870
Summa rörelsekostnader		<u>-4 219 619</u>	<u>-3 656 825</u>
Rörelseresultat		1 279 238	1 732 437
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 256	-177 469
Summa finansiella poster		<u>-88 256</u>	<u>-177 448</u>
Resultat efter finansiella poster		1 190 982	1 554 989
Årets resultat		<u>1 190 982</u>	<u>1 554 989</u>

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 696 206	15 886 378
Markanläggning	8	274 173	323 551
Inventarier, verktyg och installationer	9	33 960	45 280
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 004 339</u>	<u>16 255 209</u>
Summa anläggningstillgångar		16 004 339	16 255 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	112 792	95 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>170 071</u>	<u>185 355</u>
Summa kortfristiga fordringar		282 863	280 924
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>2 559 836</u>	<u>2 094 187</u>
Summa kassa och bank		2 559 836	2 094 187
Summa omsättningstillgångar		2 842 699	2 375 111
SUMMA TILLGÅNGAR		18 847 038	18 630 320

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		120 320	120 320
Fond för yttre underhåll		2 452 528	2 343 987
Summa bundet eget kapital		<u>2 572 848</u>	<u>2 464 307</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 399 835	1 953 387
Årets resultat		1 190 982	1 554 989
Summa fritt eget kapital		<u>4 590 817</u>	<u>3 508 376</u>

Summa eget kapital

7 163 665 5 972 683

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 768 021	11 768 021
Summa långfristiga skulder		<u>10 768 021</u>	<u>11 768 021</u>

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	11	0	0
Leverantörsskulder		259 362	259 418
Skatteskulder		89 275	0
Övriga skulder		0	19 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		566 715	610 650
Summa kortfristiga skulder		<u>915 352</u>	<u>889 616</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 847 038 18 630 320

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 279 238	1 732 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		250 870	250 870
Erhållen ränta mm		0	21
Erlagd ränta		-88 256	-177 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 441 852	1 805 859
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	3 474
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 939	-29 630
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-56	113 146
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		25 792	-241 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 465 649	1 651 398
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 000 000	-2 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-2 410 000
Förändring av likvida medel		465 649	-815 202
Likvida medel vid årets början		2 094 187	2 909 389
Likvida medel vid årets slut		2 559 836	2 094 187

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

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<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.

Fastighetsskatt/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 1 337 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	2018	2017
Årsavgifter bostäder/lokaler	5 057 544	5 078 549
Hysesintäkter bostäder	47 760	47 760
Hysesintäkter lokaler, momsfri	154 920	152 496
Pantsättningsavgift/Överlåtelseavgift	26 854	31 136
Erhållna lönebidrag	180 774	59 098
Övriga intäkter	31 005	20 223
	<u>5 498 857</u>	<u>5 389 262</u>

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel, mtrl/varor	37 978	16 503
Fastighetsskötsel, entreprenad	9 530	119 113
Fastighetsskötsel extra deb.	1 450	0
Snöröjning	2 081	6 169
Entreprenadkostnad städning	169 436	166 661
Brandskyddskostnader	6 915	2 846
Serviceavtal	2 235	2 235
Löpande underhåll	159 295	95 590
Periodiskt underhåll (not 4)	256 397	291 459
Elavgifter	201 708	147 014
Fjärrvärme	1 017 928	1 034 923
Vatten	262 841	258 516
Sophämtning	129 901	133 474
Försäkringspremier	101 036	98 302
Tomträttsavgälder	7 534	7 534
Kabel-TV	87 648	87 492
Bredband	144 780	144 780
Förvaltningsprovisioner	103 854	147 093
Fastighetsskatt	196 582	191 375
	<u>2 899 129</u>	<u>2 951 079</u>

Not 4 Periodiskt underhåll	2018	2017
Bostäder	9 000	65 834
Lokaler	8 598	0
Gemensamma utrymmen	79 984	0
Huskropp utvändigt	158 815	225 625
	<u>256 397</u>	<u>291 459</u>

Not 5 Medelantal anställda	2018	2017
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	2,00	2,00
varav kvinnor	1,00	1,00

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 6 Personalkostnader	2018	2017
Styrelsearvoden	159 250	156 800
Vicevärdarvode	0	12 750
Löner	509 985	117 201
Övr kontant extraersätt	5 000	2 200
Arbetsgivaravgifter för löner	203 924	95 729
Löneskatt	7 070	880
Uttagsskatt	89 541	0
Premier arbetsmarknadsförsäk	2 703	16 143
Övriga personalkostnader	2 984	0
	<u>980 457</u>	<u>401 703</u>

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>19 017 180</u>	<u>19 017 180</u>
Utgående anskaffningsvärden	19 017 180	19 017 180
Ingående avskrivningar	-3 130 802	-2 940 630
Årets avskrivningar	<u>-190 172</u>	<u>-190 172</u>
Utgående avskrivningar	-3 320 974	-3 130 802
Redovisat värde	<u>15 696 206</u>	<u>15 886 378</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	57 601 000	57 601 000
Byggnader	<u>61 836 000</u>	<u>61 836 000</u>
	<u>119 437 000</u>	<u>119 437 000</u>

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 Markanläggningar	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>987 555</u>	<u>987 555</u>
Utgående anskaffningsvärden	987 555	987 555
Ingående avskrivningar	-664 004	-614 626
Årets avskrivningar	<u>-49 378</u>	<u>-49 378</u>
Utgående avskrivningar	-713 382	-664 004
Redovisat värde	<u>274 173</u>	<u>323 551</u>

NOTER

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 152 083	1 095 483
Inköp	0	56 600
Utgående anskaffningsvärden	1 152 083	1 152 083
Ingående avskrivningar	-1 106 803	-1 095 483
Årets avskrivningar	-11 320	-11 320
Utgående avskrivningar	-1 118 123	-1 106 803
Redovisat värde	33 960	45 280

Not 10 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	112 792	83 906
Skattefordringar	0	11 663
	112 792	95 569

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank	2758494633	0,782 %	rörligt	1 300 000	0
Swedbank	2854247265	1,113 %	rörligt	1 200 000	0
Swedbank	2554790739	0,782 %	rörligt	3 968 021	0
Swedbank	2854226103	0,782 %	2019-10-28	4 300 000	0
				10 768 021	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 768 021
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 768 021

Samtliga av föreningens lån har slutförfalldag under 2019. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfalldagen.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	15 578 021	15 578 021
Summa ställda säkerheter	15 578 021	15 578 021

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

PLANERADE HÄNDELSER UNDER 2019

Under 2019 kommer styrelsen att genomföra vissa utredningar för att säkerställa teknisk status på värmeanläggning, tak, husdränering, stuprör och avloppsstammar i källarna. Detta för att förbättra underhållsplanen. Eftersom vår ekonomiska ställning är god kan det bli aktuellt att under 2019 genomföra någon åtgärd som att exempelvis byta fjärrvärmeväxlare. Det kan också behövas göra vissa akuta åtgärder för de ledningar som leder bort vatten från stuprören då vi har haft fuktgenomslag i någon tvättstuga samt i styrelserummet.

Vi kommer att påbörja arbetet med att hitta en lämplig teknisk förvaltare och i samband med det eventuellt genomföra mindre åtgärder i trädgården för att underlätta skötseln och därmed få lägre förvaltningskostnader.

Vi kommer också att se över vårt elabonnemang.

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

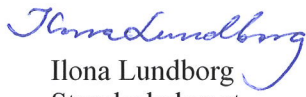
Malmö 2019- 04-02



Dick Johansson
Ordförande



Mats FASTERUP
Styrelseledamot




Ilona Lundborg
Styrelseledamot



Sebastian Cronholm
Styrelseledamot

Malmö 2019- 04 -04

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2019



Andréa Åkesson
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 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, 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 misstag, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 4 april 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Proposition gällande ”gemensam-el”

Bakgrund

I dag har varje lägenhet ett eget elabonnemang och betalar avgifter till nät- och elleverantören både för elförbrukningen och fasta avgifter för abonnemanget. Utöver detta har föreningen 5 abonnemang (ett per hus) för den el som används till belysning och tvättstugor.

Med gemensam el kopplas alla lägenheterna istället via föreningens elabonnemang. Detta betyder att de enda fasta avgifterna mot elbolagen blir för föreningens 5 abonnemang. 133 abonnemang blir istället bara 5.

Föreningen installerar egna elmätare för att mäta förbrukningen till varje lägenhet som sedan debiteras på samma avi som månadsavgiften till föreningen. Ett eget mätsystem har så klart en kostnad, men den är mycket lägre än att ha separata elabonnemang för varje lägenhet.

Fördelar med ”gemensam-el”

Den största fördelen med ”gemensam-el” är att föreningens medlemmar får lägre kostnader. Det beror på att de fasta kostnaderna blir lägre när vi delar på föreningens abonnemang istället för att alla betalar för ett eget abonnemang.

Eftersom elen debiteras på samma avi som föreningsavgiften så blir det färre räkningar att betala, och för de som inte själv vill engagera sig i att hitta ett bra elavtal blir det en fördel att detta hanteras av styrelsen.

Styrelsens slutsats är att ett kollektivt el-abonnemang ger en besparing för den enskilde medlemmen med ungefär 1500-2500 kr/år beroende på faktisk förbrukning.

Ingående information kommer att delges på årsstämman.

Styrelsen föreslår stämman besluta:

- att införa gemensamt el abonnemang för samtliga lägenheter i föreningen.
- att uppdra åt styrelsen att ta in anbud och teckna avtal för införande av gemensamt elabonnemang.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar information som lämnas i årsredovisningens övriga delar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser och förväntad framtida utveckling.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga typer av intäkter och kostnader. Genom att intäkter och kostnader summeras, visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, i "Årets resultat".

Intäkt

Intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst för den tid inkomsten upparbetats eller intjänats.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel m m som ägs av föreningen vid räkenskapsårets utgång efter inträffade händelser och som förväntas innebära fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år).

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier, att dess ekonomiska livslängd är lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggning, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångar blir eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Skuld

Skuld är förpliktelse som medför utflöde av resurser och beror på inträffade händelser. Skulder är säkra till belopp och tidpunkt. Skulder delas upp på kortfristiga (förfaller inom ett år) och långfristiga (förfaller efter mer än ett år.)

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Intäkter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana intäkter bokförs som skuld (förutbetalad intäkt) i bokslutet för att intäktsföras nästa år. Syftet är att få ett rättvisande resultat för perioden

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Upplysningar som är relevanta för att förstå balans- och resultaträkningen t ex taxeringsvärde och anläggningstillgångar.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

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

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Spångatan 11 A, 211 44 Malmö, tfn 040-23 43 00