

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4

746000-1915

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för  
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Tilläggsupplysningar	7-11

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen

Brf Svenstorp 4 består av fem hus byggda kring 1948. I föreningen finns 127 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 2013 med 36 röstberättigade.

Styrelsen har bestått av Solveig-Karin Erdal, Kerstin Sloventa, Sebastian Cronholm, Peter Magnusson och Hugo Cewers samt suppleanterna Andreas Bäckman, och Mikael Jönsson.. Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden.

Valberedningen består av Eric Sandberg och Hans Brovall.

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

Under 2013 byter 14 lägenheter ägare. Genomsnittspris per kvm var 20 856 kr, föregående år 20.704 kr. 13 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.

Övriga viktiga frågor för styrelsen har varit:

- Legionellasäkring av VVC-anlutna handdukstorkar
- Nytt snöröjningsavtal
- Upphandling av nya lån
- Planering av gårdsupprustning
- Rivning av före detta sopstation inne på gården
- Byte av nedgången källardörr
- Statusbesiktning av kolkällare
- Renovering av skyddsrum enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps standard

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

Org.nr 746000-1915

**Medlemsinformation**

Ekonomi

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi.

Fastighetens taxeringsvärde är 93 388 000 för år 2013, föregående år 80 554 000.

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 2,5 basbelopp.

Avgifterna höjdes med 4% under 2013 och 4% vid början av 2014. För att möta underhållsbehovet de närmsta åren planeras avgiftshöjningar på 3-4% årligen.

Under 2013 har två lån omförhandlats till ett nytt lån, ett lån har amorterats och för att finansiera relinigen av avloppsstammarna har ett nytt lån erhållits.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	<b>1301-1312</b>	<b>1201-1212</b>	<b>1101-1112</b>	<b>1001-1012</b>	<b>0901-0912</b>
Månadsavgifter	4 676 334	4 456 105	4 323 548	4 047 599	3 928 863
Rörelseresultat	-2 150 629	949 786	1 203 231	891 726	936 424
Avskrivningar	250 606	250 503	289 202	293 818	283 866
Räntekostnader	379 048	390 868	377 930	436 651	497 270
Fastighetsskatt/avgift	177 550	198 895	190 894	187 719	186 794
Fjärrvärme, kWh	1 354 202	1 365 650	1 256 210	1 481 970	1 239 420

**RESULTATDISPOSITION**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 244 479
Årets resultat	-2 704 863
Summa	539 616

Förslag till disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	280 164
Utnyttjande av yttre fond för underhåll	-2 841 786
Balanseras i ny räkning	3 101 238
Summa	539 616

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter m m</b>			
Månadsavgifter	1	4 676 334	4 456 105
Övriga rörelseintäkter		129 055	95 112
<b>Summa</b>		<b>4 805 389</b>	<b>4 551 217</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Taxebundna kostnader	2	-1 823 112	-1 874 248
Reparationer och underhåll	3	-3 349 725	-146 373
Övriga driftskostnader	4	-554 164	-482 725
Övriga förvaltningskostnader	5	-419 705	-299 814
Personalkostnader	6	-558 706	-547 768
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-250 606	-250 503
<b>Summa</b>		<b>-6 956 018</b>	<b>-3 601 431</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 150 629</b>	<b>949 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 365	3 462
Räntekostnader		-379 048	-390 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-376 683</b>	<b>-387 406</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-2 527 312</b>	<b>562 380</b>
<b>Skatter</b>			
Inkomstskatt		0	497
Fastighetsavgift/skatt		-177 551	-198 895
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 704 863</b>	<b>363 982</b>

**Balansräkning**

Not

2013-12-31

2012-12-31

**TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	7	16 647 067	16 837 240
Markanläggningar	8	521 063	570 441
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 705	14 760
<i>Summa</i>		<b>17 171 835</b>	<b>17 422 441</b>

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****17 171 835****17 422 441****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR***Kortfristiga fordringar*

Fordringar månadsavgifter		0	72 209
Skattefordran		3 600	0
Övriga fordringar		0	1 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	155 612	152 595
<i>Summa</i>		<b>159 212</b>	<b>225 804</b>

*Kassa och bank***3 038 307****1 107 538****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****3 197 519****1 333 342****SUMMA TILLGÅNGAR****20 369 354****18 755 783**

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		120 320	120 320
Fond för yttre underhåll		3 329 109	3 087 409
<b>Summa</b>		<b>3 449 429</b>	<b>3 207 729</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 244 479	3 122 196
Årets resultat		-2 704 863	363 982
<b>Summa</b>		<b>539 616</b>	<b>3 486 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 989 045</b>	<b>6 693 907</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	14 578 021	10 798 021
<b>Summa</b>		<b>14 578 021</b>	<b>10 798 021</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Medlemmars inre rep.fond		66 974	70 033
Leverantörsskulder		1 167 636	574 611
Skatteskulder		0	22 160
Övriga skulder		24 837	23 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	542 841	573 267
<b>Summa</b>		<b>1 802 288</b>	<b>1 263 855</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>16 380 309</b>	<b>12 061 876</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 369 354</b>	<b>18 755 783</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		14 578 021	11 352 185
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>14 578 021</b>	<b>11 352 185</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna upplysningar

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

### NOTER

<b>Not 1 Medlemsinbetalningar och övriga intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	4 502 302	4 290 374
Årsavgifter, lokal	174 032	165 731
Hysesintäkter	98 350	55 200
Övriga intäkter	30 705	39 912
	<b>4 805 389</b>	<b>4 551 217</b>

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

<b>Not 2 Taxebundna kostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Värme	1 096 009	1 095 133
Vatten och avlopp	250 187	244 315
El	175 637	168 144
Sophämtning inkl städning, snöröjning	301 279	366 656
	<b>1 823 112</b>	<b>1 874 248</b>

<b>Not 3 Reparation och underhåll</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Löpande underhåll byggnaderna	168 156	138 274
Underhåll och renovering kabel-TV/internet	28 076	1 300
Underhåll och renovering fest - o övernattningslokaler	3 996	3 049
Kostnader för byte av golvbrunnar	20 625	3 750
Kostnader för relining avloppsstammar	2 841 786	0
Underhåll och renovering skyddsrum	287 086	0
	<b>3 349 725</b>	<b>146 373</b>

Styrelsen föreslår att kostnaden för relining, 2 841 786, täcks genom att utnyttja Fonden för yttre underhåll.

<b>Not 4 Övriga driftskostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Försäkring	83 171	79 897
TV, bredband och internet	264 997	322 466
Underhåll utemiljö	173 919	48 930
Underhåll tvätt-och andra inventarier	24 543	23 898
Tomträttsavgift	7 534	7 534
	<b>554 164</b>	<b>482 725</b>

<b>Not 5 Övriga förvaltningskostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Administrativa kostnader	126 122	85 308
Konsultarvode	191 447	131 857
Revisionsarvode	11 875	8 100
Övriga poster	90 261	74 549
	<b>419 705</b>	<b>299 814</b>

<b>Not 6 Personal och arvodeskostnader</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	1	1
Totalt	<b>1</b>	<b>1</b>

*Löner, ersättningar och sociala kostnader*

Löner och ersättningar	412 014	402 272
Sociala kostnader *	145 489	141 849
* Varav pensionskostnader	11 625	13 789
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	<b>557 503</b>	<b>544 121</b>

I summa löner och ersättningar ingår utbetalt styrelsearvode med 103 200.

Enligt beslut på föreningsstämma beviljades styrelsearvode med 2,5 pbb 44 500, totalt 111 250 kronor.



<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 017 180	18 499 048
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	0	518 132
Utgående anskaffningsvärden	<b>19 017 180</b>	<b>19 017 180</b>
Ingående avskrivningar	-2 179 940	-1 989 870
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-190 173	-190 070
Utgående avskrivningar	<b>-2 370 113</b>	<b>-2 179 940</b>
Redovisat värde	<b>16 647 067</b>	<b>16 837 240</b>
Taxeringsvärden	93 388 000	80 554 000

Fastigheten ägs med tomträtt. Markens taxeringsvärde är 38 601 000, föregående år 29 672 000.

<b>Not 8 Markanläggningar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	987 555	987 555
Utgående anskaffningsvärden	<b>987 555</b>	<b>987 555</b>
Ingående avskrivningar	-417 114	-367 736
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-49 378	-49 378
Utgående avskrivningar	<b>-466 492</b>	<b>-417 114</b>
Redovisat värde	<b>521 063</b>	<b>570 441</b>
<b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 095 483	1 095 483
Utgående anskaffningsvärden	<b>1 095 483</b>	<b>1 095 483</b>
Ingående avskrivningar	-1 080 723	-1 069 668
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-11 055	-11 055
Utgående avskrivningar	<b>-1 091 778</b>	<b>-1 080 723</b>
Redovisat värde	<b>3 705</b>	<b>14 760</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
TV-avgifter	63 590	69 424
Fastighetsförsäkring	92 022	83 171
	<b>155 612</b>	<b>152 595</b>

**Not 11 Förändringar i eget kapital**

	Medlemsinsatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 320	3 087 409	3 122 196	363 982	6 693 907
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Avsättning till yttre rep.fond		241 700	122 282	-363 982	0
Årets resultat				-2 704 863	-2 704 863
Belopp vid årets utgång	<b>120 320</b>	<b>3 329 109</b>	<b>3 244 478</b>	<b>-2 704 863</b>	<b>3 989 044</b>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
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% (3,8%)	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB, fast ränta, 2013-11-26, 3,99% löst	0	1 830 000
Swedbank Hypotek AB, fast ränta, 2013-11-26, 4,91% löst	0	2 500 000
Swedbank Hypotek AB, 3 mån ränta 2013-04-28, 2,274% löst	0	500 000
Swedbank Hypotek AB, fast ränta 2016-09-27, 2,72%	4 310 000	0
Swedbank Hypotek AB, fast ränta 2015-10-27, 2,46%	4 300 000	0
	<b>14 578 021</b>	<b>10 798 021</b>

**Not 13 Förfallotid skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfaller mellan 1 och 5 år	14 578 021	6 830 000
Förfaller senare än 5 år	0	3 968 021

<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Upplupen semesterlön	49 378	52 121
Upplupna socialavgifter	15 514	16 376
Upplupna räntekostnader	47 771	57 270
Förutbetalda månadsavgifter	397 156	418 700
Övriga interimsskulder	33 022	28 800
	<b>542 841</b>	<b>573 267</b>

## Underskrifter


Malmö 2014-04-11



Sebastian Cronholm



Kerstin Sloventa



Peter Magnusson

Styrelseordförande



Hugo Cewers

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 24 april 2014

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 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *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 utföra 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:s finansiella ställning per den 31 december 2013 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 2013.

#### *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 revisionsmed 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 24 april 2014

KPMG AB



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor