



# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Svenstorp 4

2016-01-01—2016-12-31



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svenstorp 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

BRF Svenstorp 4 består av fem hus byggda kring 1948. I föreningen finns 127 medlemslägenheter, en kommunal förskola med medlemskap i föreningen, och en studentlägenhet som upplåts med hyresrätt. Medlemmar och hyresgäster har tillgång till festlokal, övernattningsrum samt pingis- och biljardrum.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Arne Skorup	Ordförande	
Dick Johansson	Sekreterare	
Ilona Lundborg	Ledamot	
Sebastian Cronholm	Ledamot	
Jan Rydberg	Ledamot	Avgått hösten 2016
Linda Gyllenberg	Suppleant	
Filip Persson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

##### Valberedning

Mats Fastrup  
Eric Sandberg

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-02.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fyen 3	1948	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

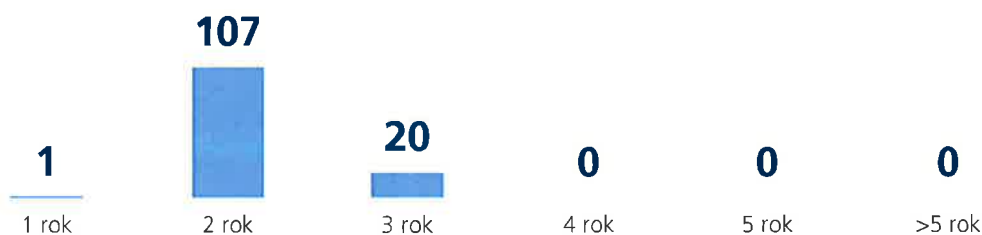
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 589 m<sup>2</sup>, varav 7 322 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 267 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt, samt en studentlägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalen	Yta	Löptid
Förskola	267 m <sup>2</sup>	2025-12-31

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År
Tidigare kolkällaren säkrad	2016
Renovering av gårdsbyggnaden "Gröna Huset"	2016
Delvis fasadbyte mot Mariedalsvägen	2016
Relining av avloppsstammar	2013 - 2014
Nya miljöstationer	2012
Skyddsrum	2012 - 2013
Byte av avloppsstammar i två trappuppgångar	2010 - 2011
Golvbrunnar	2009
Omdragning av el	2002
Säkerhetsdörrar	2001
Byte av fönster	2000
Stambyte av tappvattenledningar	2000

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning 2016	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning 2017	Örehus Fastighetsförvaltning AB
Städning	TR Miljöservice

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Under verksamhetsåret har ytterligare åtgärder vidtagits för att effektivisera verksamheten, minska utgifterna och öka intäkterna.

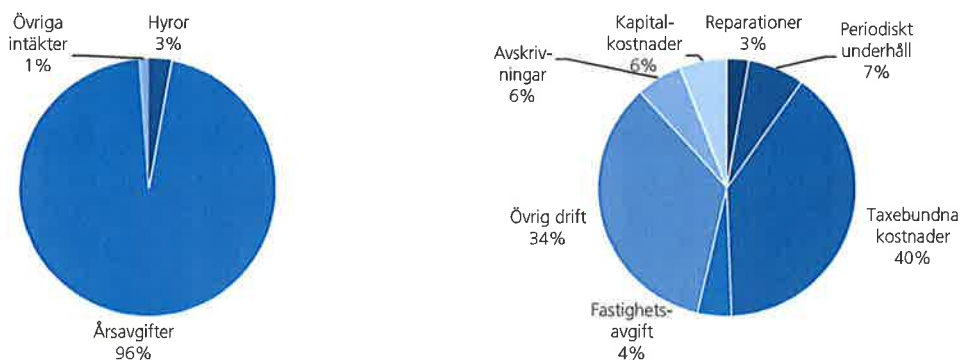
Underhålls- och ombyggnadsarbeten har till stor del utförts internt, vilket inneburit väsentligt lägre kostnader. Tillkomsten av en studentlägenhet för uthyrning innebär ökade intäkter med 47 000 kr/år. Banklån har förhandlats om och delvis betalats av, vilket ger avsevärt lägre räntekostnader. Bytet av ekonomisk förvaltare gör att föreningen från årsskiftet kan intäktsföra betydande delar av överlåtelse- och pantsättningsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 094 173</b>	<b>1 893 412</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 274 506	5 242 511
Finansiella intäkter	400	501
Ökning av kortfristiga skulder	0	70 190
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 146
	<b>5 274 906</b>	<b>5 334 348</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 704 371	3 642 002
Finansiella kostnader	251 635	427 698
Minskning av avsättningar	0	63 887
Ökning av kortfristiga fordringar	93 895	0
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	9 789	0
	<b>5 459 690</b>	<b>4 133 587</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 909 389</b>	<b>3 094 173</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-184 784</b>	<b>1 200 761</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

*Jm*

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Tomträttsfrågan

Tomträttsavgälden har varit oförändrat låg sedan föreningen bildades. I likhet med flertalet bostadsrättsföreningar i närområdet kommer vi att ställas inför en kraftig uppskrivning av avgälden till Malmö stad, när vårt nuvarande tomträttsavtal löper ut den 31 oktober 2020. Inledande kontakter med kommunens fastighetskontor ger vid handen att kostnaderna kan öka med motsvarande mellan 700 och 1000 kronor per lägenhet och månad, beroende på lägenhetsstorlek. Alternativet att friköpa tomten ger i nuläget inga ekonomiska fördelar. Styrelsen har kontakt med grannföreningarna för att möjliggöra ett gemensamt uppträdande gentemot Malmö stad.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Byte av ekonomisk förvaltare

Under sensommaren 2016 övertogs vår dåvarande förvaltare Cymko AB av Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, med säte i Sundsvall. Detta medförde flera oönskade förändringar och även ekonomiska försämringar för vår del. I det läget togs kontakt med Örehus AB, med säte i Malmö. Örehus representanter gav oss ett mycket gott bemötande och så förmånliga villkor att styrelsen beslöt att genast byta förvaltare. Övergången som genomfördes vid årsskiftet 2016/2017 har gått smidigt.

### Reparationer, underhåll, trivsel

Kvarvarande keramikplattor på nedre fasaden mot Mariedalsvägen har knackats ner och ersatts med betongplattor av liknande typ som på fasaden i övrigt. Detta sedan Malmö stad beviljat bygglov. De nyuppsatta plattorna kommer att målas under första halvåret 2017.

Den gamla kolkällaren vid hus B har säkrats mot ras genom ett fackverk av stålbalkar som invändigt bär upp taket. En prunkande blomsterkulle har anlagts på platsen för den tidigare körbärslunden. Ett av de fyra körsbärsträden har dessbättre kunnat räddas.

Gårdsbyggnaden "Gröna huset" har delvis renoverats, fuktsäkrats och målats om.

### Övrigt

Den tidigare vaktmästarlokalen i D-huset, Ribevägen 8 D, har efter renovering och ombyggnad gjorts om till studentlägenhet. Detta sedan Malmö stad beviljat bygglov. Lägenheten hyrs ut möblerad sedan december 2016.

Pildammsstadens förskola stängdes under hösten efter ingripande från räddningstjänsten. Lokalerna i övre planet kommer att åter tas i bruk så snart de uppfyller myndighetskrav på utrymning och ventilation. Nya utrymningsvägar kommer att tas upp i fasaden mot gården och i trappuppgången till Bobergsängen 3A. Lokalerna i källarplanet - som disponeras av Malmö stad med hyresrätt - kommer i fortsättningen inte att användas i förskolans pedagogiska verksamhet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelse under året: 26 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144 st  
Tillkommande medlemmar: 36 st  
Avgående medlemmar: 32 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	686	666	641	639
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 868	2 053	2 053	2 053
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	19	22	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	140	137	131	144
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	33	35	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	56	55	50
Soliditet (%)	23	17	13	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 079	934	-1 584	-2 705
Rörelseintäkter (tkr)	5 275	5 243	5 069	4 805

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 322 m<sup>2</sup> bostäder och 267 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	120 320	0	0	120 320
Fond för yttre underhåll	2 237 487	0	400 000	1 837 487
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 357 807</b>	<b>0</b>	<b>400 000</b>	<b>1 957 807</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	980 537	0	533 762	446 776
Årets resultat	1 079 350	1 079 350	-933 762	933 762
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 059 887</b>	<b>1 079 350</b>	<b>-400 000</b>	<b>1 380 537</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 417 694</b>	<b>1 079 350</b>	<b>0</b>	<b>3 338 344</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	1 079 850
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<u>980 537</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 059 887</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
av fond för yttre underhåll lanspråkats	<u>293 500</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 953 387</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 255 330	5 212 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 176	30 121
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 274 506</b>	<b>5 242 511</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 911 436	-2 956 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 045	-218 676
Personalkostnader	Not 6	-593 270	-466 515
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-239 550	-239 550
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 943 921</b>	<b>-3 881 552</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 330 585</b>	<b>1 360 959</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		400	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 635	-427 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 235</b>	<b>-427 197</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 079 350</b>	<b>933 762</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 079 350</b>	<b>933 762</b>

*DR*

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8	16 449 479
Maskiner och inventarier	Not 9	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>16 449 479</b>	<b>16 689 029</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>16 449 479</b>	<b>16 689 029</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar	Not 10	63 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	183 200
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>254 768</b>	<b>160 873</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank		3 094 173
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 909 389</b>	<b>3 094 173</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 164 157</b>	<b>3 255 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 613 636</b>	<b>19 944 075</b>

*SW*

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		120 320	120 320
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 237 487	1 837 487
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 357 807</b>	<b>1 957 807</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		980 537	446 776
Årets resultat		1 079 350	933 762
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 059 887</b>	<b>1 380 537</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 417 694</b>	<b>3 338 344</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 178 021	15 578 021
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 178 021</b>	<b>15 578 021</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	1 000 000	0
Leverantörsskulder		146 272	222 642
Övriga skulder		27 299	12 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	844 349	792 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 017 920</b>	<b>1 027 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 613 636</b>	<b>19 944 075</b>

*JW*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100	100
Markanläggning	20	20
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 057 694	4 916 499
Årsavgifter - lokaler	151 129	141 177
Hyor bostäder	0	106 125
Hyor lokaler	0	35 376
Överlåtelse/pantsättning	39 682	13 213
Avgift andrahandsuthyrning	6 825	0
	<b>5 255 330</b>	<b>5 212 390</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	8 524	0
Övriga intäkter	10 652	30 121
	<b>19 176</b>	<b>30 121</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 375	116 731
	Fastighetsskötsel gård beställning	73 906	6 719
	Snöröjning/sandning	2 494	0
	Städning entreprenad	163 240	226 465
	Myndighetstillsyn	0	1 160
	Gemensamma utrymmen	6 599	0
	Gård	7 174	0
	Förbrukningsmateriel	37 978	24 020
	Fordon	4 536	0
		<b>300 302</b>	<b>375 095</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	1 781	284 621
	Gemensamma utrymmen	24 898	71 626
	Tvättstuga	1 557	0
	Entré/trapphus	1 859	0
	Lås	15 562	4 371
	VVS	14 083	10 006
	Värmeanläggning/undercentral	3 050	750
	Elinstallationer	5 525	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 609	7 130
	Tak	2 075	21 290
	Fasad	14 666	2 036
	Fönster	1 923	0
	Mark/gård/utemiljö	21 787	50 855
	Skador/klotter/skadegörelse	0	92 872
		<b>114 375</b>	<b>545 557</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	293 500	0
		<b>293 500</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	184 395	145 320
	Värme	1 060 577	1 039 452
	Vatten	265 736	251 130
	Sophämtning/renhållning	150 892	143 606
	Grovsopor	3 737	0
		<b>1 665 337</b>	<b>1 579 508</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	97 385	0
	Tomträttsavgäld	7 534	3 767
	Kabel-TV	86 712	86 712
	Bredband	159 036	167 914
	Övriga fastighetskostnader	1 556	15 307
		<b>352 223</b>	<b>273 701</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>185 719</b>	<b>182 951</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 911 456</b>	<b>2 956 811</b>

JK

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	75	0
	Tele- och datakommunikation	7 157	1 871
	Revisionsarvode extern revisor	23 250	16 000
	Förvaltningsarvode	92 252	54 375
	Förvaltningsarvoden övriga	188	0
	Administration	46 833	27 884
	Konsultarvode	13 480	43 719
	Föreningsavgifter	7 900	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 900	0
	Övriga driftskostnader	0	74 827
		<b>199 045</b>	<b>218 676</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	133 624	163 601
	Löner	319 723	116 694
	Sociala kostnader	137 323	84 321
	Övriga personalkostnader	3 200	101 899
		<b>593 870</b>	<b>466 515</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	190 172	190 172
	Markanläggning	49 378	49 378
		<b>239 550</b>	<b>239 550</b>

*SA*

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 004 735	20 004 735
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 004 735</b>	<b>20 004 735</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 315 706	-3 076 156
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 550	-239 550
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 555 256</b>	<b>-3 315 706</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 449 479</b>	<b>16 689 029</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 836 000	38 601 000
	Taxeringsvärde mark	57 601 000	54 787 000
		<b>119 437 000</b>	<b>93 388 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	117 000 000	91 000 000
	Lokaler	2 437 000	2 388 000
		<b>119 437 000</b>	<b>93 388 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 095 483	1 095 483
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 095 483</b>	<b>1 095 483</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 095 483	-1 095 483
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 095 483</b>	<b>-1 095 483</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	49 535	3 564
	Skattefordran	14 806	18 325
	Fordringar	3 753	40 666
		<b>68 094</b>	<b>62 555</b>

SM

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Försäkring		98 302	0
	Tomträttsavgäld		3 767	3 767
	Kabel-TV		21 873	21 678
	Bredband		36 195	41 910
	Förvaltningskostnader		23 063	23 063
	Medlemsavgifter		0	7 900
			<b>183 200</b>	<b>98 318</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början		1 837 487	767 487
	Reservering enligt stadgar		0	0
	Reservering enligt stämmobeslut		400 000	1 070 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 237 487</b>	<b>1 837 487</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	3,010 %	3 968 021	3 968 021	2017-10-25
	Swedbank	0,496 %	1 300 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,496 %	4 300 000	4 300 000	Rörligt
	Swedbank	0,680 %	3 610 000	4 310 000	2017-09-25
	Swedbank	2,500 %	1 000 000	1 000 000	2017-01-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 178 021</b>	<b>15 578 021</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	0	
			<b>13 178 021</b>	<b>15 578 021</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 178 021 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		15 578 021	15 578 021

*sm*



<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Städning entreprenad	27 456	0
	El	15 004	12 822
	Värme	157 826	152 012
	Sophämtning	5 157	0
	Extern revisor	42 375	42 875
	Löner	46 209	36 362
	Ränta	20 205	56 607
	Fora	1 726	0
	Underhåll fasad	168 500	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	359 891	491 836
		<b>844 349</b>	<b>792 513</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Löpande underhållsarbeten genomförs enligt plan.

## Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 5 2017



Arne Skorup  
Ordförande



Dick Johansson  
Sekreterare



Ilona Lundborg  
Ledamot



Sebastian Cronholm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2017



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp 4 för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svenstorp 4 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15 maj 2017



Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

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

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