



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Svenstorp 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-01-01. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jon Edward Lennryd	Ledamot
Eva Ann-Margret Lindberg	Ledamot
Matts Johan Norberg	Ledamot
Aleksandar Mihajlo Simic	Ledamot
Inger Doris Wennerberg	Ledamot
Barbro Michaela Kristina Wikman	Ledamot

Ulla Birgitta Babic	Suppleant
Emelie Åse Frida Sonesson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Birgitta Babic, Jon Edward Lennryd, Eva Ann-Margret Lindberg, Matts Johan Norberg, Aleksandar Mihajlo Simic, Emelie Åse Frida Sonesson och Inger Doris Wennerberg.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
----------------------	------------------	------------------------

Valberedning

Eva Holgersson
Mats Nyborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-07-17. Extra stämma med anledning av val av styrelseledamot.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-21. Extra stämma med anledning av val av styrelseledamöter.

Fastighetsfakta

Tomten är upplåten med tomträtt. Avtalet går ut oktober 2020 och enligt nuvarande information från Malmö Stad förväntas avgiften höjas till ca 160kr per kvadratmeter boendeyta och år.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

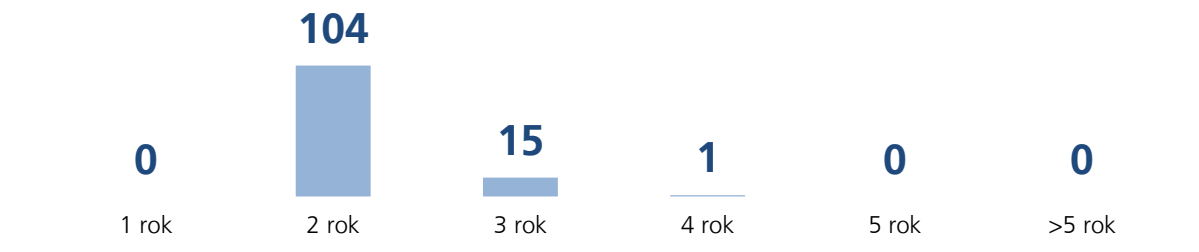
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 213 m², varav 6 983 m² utgör lägenhetsyta och 230 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt, 2 bostadsrättslokaler, 4 hyreslokaler, samt pannrum, förråd och skyddsrum.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kommunals Fackklubb	84 m ²	2019
Tea Livs	109 m ²	2020

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	För bokning av medlemmar och föreningsgemensamma aktiviteter.
Hobbyrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärd av avlopp/stammar till badrum/toalett	2018 - 2019	Relining
Ventilationskontroller	2018	
Målning/Renovering plåt stuprör/rännor	2017	Där behov funnits
Dräneringsarbete	2016	Vid delar av Bobergsängen
Cylinder- & Nyckelbyte	2016	Trapphus, vind & källare
Skyddsrum	2015	Underhåll i enlighet med MSB
Miljöhus	2015	Nytt miljöhus
Nya porttelefoner	2015	i D-huset
Gård	2014 - 2015	Uppfräschning av trädgården och nyplanteringar
Tvättutrustning	2014	Nya maskiner
Tak över butik	2014	Nytt tak
Källarfönster	2014	Nya treglasfönster
Avloppsstammar	2009 - 2010	Relining i kök
Föreningslokal	2008	Helrenovering
Fönster	2005	Nya treglasfönster
Golvbrunnar	2005	Emaljering
Tak	2004	Nya tak
Vattenstammar	2000	Nya ledningar
Trapphus	1998 - 2009	Målning
El	1991	Nya elledningar
Fasad	1990	Avtvättning
Balkonger	1989	Nya inglasade
Värmeanläggning	1986	Fjärrvärme
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmeanläggning	2019	Underhåll och ev. byte
Målning och renovering av pannrum	2019	
Nytt tomträttsavtal	2020	För omförhandling
Fasadvätt	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

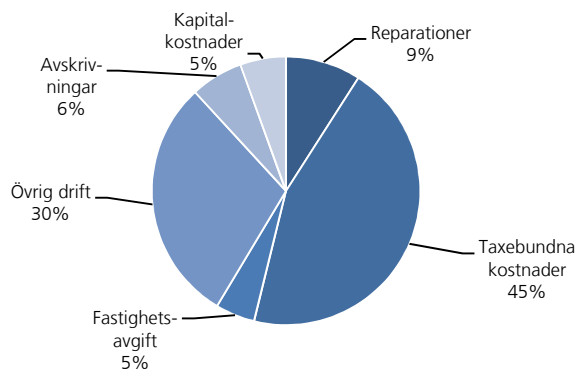
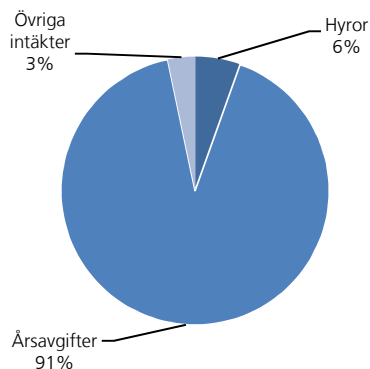
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit fortsatt god. Ett stort underhållsprojekt i form av relining (som dels finansierats genom banklån och dels genom ansamlade medel från tidigare år) har lett till att styrelsen beslutat att göra en övergång gällande det redovisningsmässiga regelverket från K2 till K3. Detta för att över tid kunna redovisa ett mer rättvisande resultat som inte fluktuerar lika mycket beroende på vilka underhållsprojekt som utförts.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 095 004	1 180 900
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 301 335	4 139 646
Finansiella intäkter	0	81
Ökning av långfristiga skulder	4 415 048	0
Ökning av kortfristiga skulder	26 498	0
	8 742 880	4 139 727
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 224 652	2 958 622
Finansiella kostnader	205 404	126 319
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 808 434	0
Ökning av kortfristiga fordringar	24 148	8 013
Minskning av långfristiga skulder	0	74 952
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 718
	9 262 637	3 225 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 575 249	2 095 004
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-519 755	914 104

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relingen av föreningens alla avloppsstammar kopplade till badrum och bottenavlopp har varit det stora projektet som pågått under året. Vid besiktningen av arbetet, som utfördes av en extern besiktningsman, blev det en anmärkning på sidosticken i alla källare, vilket justeras i överenskommelse med entreprenören under början av 2019.

Vi har under året utökat samarbetet med SBC, genom ett nytt avtal gällande skötsel av fastighet och trädgården där alla medlemmar också kan felanmäla till SBC via telefon eller via hemsidan.

Under våren genomfördes även rensning och genomgång av alla ventilationer i lägenheterna.

Nya papperskorgar med lock har installerats för att undvika att ev. skräp sprids på gården.

Under året har även inköp av diverse förbrukningsmaterial till föreningens underhåll, samt diverse kontorsmaterial inhandlats.

Vi hade en gemensam fixardag under på våren.

Föreningen hade även ett traditionsenligt gemensamt adventsfika där föreningens julgranar tändes, vilket i år, pga. regn, fick hållas i den gemensamma samlingslokalen.

Vi i styrelsen tackar samtliga medlemmar för det förtroendet och goda samarbetet vi haft under verksamhetsåret.

Vi ses på föreningsstämman!

Tag gärna med denna årsredovisning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 149

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	543	543	543
Hyror/m ² hyresrättsyta	995	815	861	827
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 677	1 045	1 055	1 303
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	153	146	147	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	36	34	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	18	20	26
Soliditet (%)	22	26	20	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	644	899	970	619
Nettoomsättning (tkr)	4 295	4 115	4 129	4 118

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 983 m² bostäder och 230 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	108 200	0	0	108 200
Fond för yttre underhåll	2 537 712	550 000	0	1 987 712
S:a bundet eget kapital	2 645 912	550 000	0	2 095 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	270 567	-550 000	899 097	-78 530
Årets resultat	644 041	644 041	-899 097	899 097
S:a fritt eget kapital	914 608	94 041	0	820 567
S:a eget kapital	3 560 520	644 041	0	2 916 479

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	644 041
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	820 567
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
summa balanserat resultat	914 608

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	914 608
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 295 363	4 114 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 972	24 668
Summa rörelseintäkter		4 301 335	4 139 646
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 786 932	-2 491 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 048	-265 443
Personalkostnader	Not 6	-205 671	-201 732
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-227 238	-155 689
Summa rörelsekostnader		-3 451 889	-3 114 311
RÖRELSERESULTAT		849 445	1 025 335
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 404	-126 319
Summa finansiella poster		-205 404	-126 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		644 041	899 097
ÅRETS RESULTAT		644 041	899 097

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 534 524	8 761 764
Pågående byggnation	Not 9	5 808 434	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 342 958	8 761 764
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 342 958	8 761 764
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 580	323
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 642 898	2 138 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	118 139	120 529
Summa kortfristiga fordringar		1 763 617	2 259 723
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 388	889
Summa kassa och bank		1 388	889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 765 005	2 260 612
SUMMA TILLGÅNGAR		16 107 963	11 022 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 537 712	1 987 712
Summa bundet eget kapital		2 645 912	2 095 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		270 567	-78 530
Årets resultat		644 041	899 097
Summa fritt eget kapital		914 608	820 567
SUMMA EGET KAPITAL		3 560 520	2 916 479
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 609 599	5 173 567
Summa långfristiga skulder		9 609 599	5 173 567
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 099 870	2 120 854
Leverantörsskulder		227 965	216 202
Övriga skulder		0	21 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	610 009	573 463
Summa kortfristiga skulder		2 937 844	2 932 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 107 963	11 022 376

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2018-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2018-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Genomsnittlig avskrivning är 1,34%.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 687 593	3 794 904
Årsavgifter - lokaler	238 801	0
Hyror lokaler	228 849	187 395
Hyror förråd	5 437	5 760
Kabel-TV intäkter	125 019	118 488
Elintäkter	600	660
Gemensamhetslokal	0	500
Avgift andrahandsuthyrning	9 067	7 262
Öresutjämning	-3	10
	4 295 363	4 114 978

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	18 212
Försäkringsersättning	3 432	0
Övriga intäkter	2 540	6 456
	5 972	24 668

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	153 610	147 151
	Fastighetsskötsel beställning	9 033	5 625
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	71 875	24 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 852	22 888
	Snöröjning/sandning	21 717	23 165
	Städning entreprenad	114 985	106 650
	Städning enligt beställning	3 806	950
	Mattvätt/Hyrmattor	10 800	5 400
	Bevakning	3 685	4 719
	Sophantering	12 336	0
	Gård	19 647	10 852
	Serviceavtal	0	2 341
	Förbrukningsmateriel	7 195	16 626
	Brandskydd	0	399
	Fordon	627	270
		472 168	371 036
	Reparationer		
	Lokaler	2 093	0
	Förskola	0	18 212
	Tvättstuga	47 719	9 588
	Sophantering/återvinning	0	1 301
	Källare	18 396	0
	Entré/trapphus	0	4 136
	Lås	5 651	13 623
	VVS	60 302	34 773
	Värmeanläggning/undercentral	89 182	21 268
	Ventilation	55 369	0
	Elinstallationer	3 288	6 194
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 937	7 839
	Tak	0	8 738
	Mark/gård/utemiljö	0	82 500
	Skador/klotter/skadegörelse	30 680	8 747
		331 617	216 919
	Taxebundna kostnader		
	El	193 699	168 924
	Värme	1 104 393	1 051 247
	Vatten	259 536	257 252
	Sophämtning/renhållning	78 747	81 132
		1 636 375	1 558 555
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 984	38 865
	Tomträttsavgäld	7 506	11 259
	Kabel-TV	126 259	124 408
		173 749	174 532
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	173 023	170 405
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 786 932	2 491 447

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 448	7 659
	Tele- och datakommunikation	1 305	1 211
	Juridiska åtgärder	0	9 500
	Inkassering avgift/hyra	0	1 088
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	19 500
	Föreningskostnader	3 275	13 229
	Styrelseomkostnader	3 814	2 925
	Fritids- och trivselkostnader	0	14 442
	Förvaltningsarvode	140 750	102 200
	Förvaltningsarvoden övriga	40 899	0
	Administration	9 860	18 791
	Korttidsinventarier	2 707	9 595
	Konsultarvode	0	57 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 740	7 740
		232 048	265 443
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	162 600	159 836
	Kostnadsersättningar	500	0
	Sociala kostnader	42 571	41 896
		205 671	201 732
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	0	131 664
	Stomme och grund K3	62 088	0
	Yttertak K3	11 292	0
	Fasader/balkonger K3	25 408	0
	Fönster/dörrar och portar K3	21 173	0
	Stomkomplettering förening K3	27 102	0
	Stamledningar VA K3	16 938	0
	Luftbehandlingssystem K3	22 585	0
	Förbättringar	0	24 026
	Fastighetsel inkl. svagström K3	27 102	0
	Utemiljö allmänt K3	13 551	0
		227 238	155 689

Not 8	BYGGNAD	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 938 474	16 938 474
	Utgående anskaffningsvärde	16 938 474	16 938 474
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 176 710	-8 021 021
	Årets avskrivningar enligt plan	-227 238	-155 689
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 403 948	-8 176 710
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 534 524	8 761 764
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 923 000	57 923 000
	Taxeringsvärde mark	54 469 000	54 469 000
		112 392 000	112 392 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
	Lokaler	1 392 000	1 392 000
		112 392 000	112 392 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	5 808 434	0
		5 808 434	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	61 198	34 299
	Skattefordran	7 839	10 457
	Klientmedel hos SBC	1 573 861	2 094 115
		1 642 898	2 138 871
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	41 511	39 984
	Kabel-TV	32 197	31 570
	Bevakningskostnader	3 790	3 685
	Tomträttsavgäld	3 753	3 753
	Förvaltningskostnad	26 316	25 500
	Medlemsavgift	7 900	7 740
	Skador, klotter och skadegörelse	0	8 297
	Sophämtning/renhållning	2 672	0
		118 139	120 529

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 987 712	1 437 712
	Reservering enligt stadgar	550 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 537 712	1 987 712

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,860 %	5 194 551	5 248 519	2020-01-30
	Handelsbanken	1,200 %	2 024 918	2 045 902	2019-03-04
	Handelsbanken	1,030 %	1 000 000	0	2020-12-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 000 000	0	2021-12-30
	Handelsbanken	1,450 %	1 490 000	0	2023-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		11 709 469	7 294 421	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 099 870	-2 120 854	
			9 609 599	5 173 567	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 334 709 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 816 210	14 816 210

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	18 492	15 727
	Värme	157 742	158 270
	Vatten	22 013	21 420
	Sophämtning	3 900	3 960
	Extern revisor	19 000	19 000
	Arvoden	35 127	3 000
	Sociala avgifter	11 037	950
	Ränta	11 220	8 135
	Avgifter och hyror	331 478	343 001
		610 009	573 463

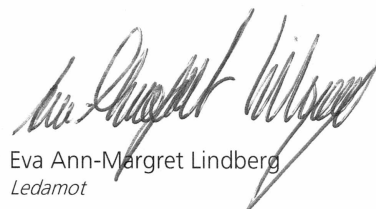
Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid besiktningen av reliningarbetet, som utfördes av en extern besiktningsman, blev det en anmärkning på sidosticken i alla källare, vilket justeras i överenskommelse med entreprenören under början av 2019.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 06 2019


Jon Edward Lennryd
Ledamot


Eva Ann-Margret Lindberg
Ledamot


Matts Johan Norberg
Ledamot


Barbro Michaela Kristina Wikman
Ledamot


Aleksandar Mihajlo Simic
Ledamot


Inger Doris Wennerberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 6 2019


Liselotte Herrlander
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenstorp 3, org.nr. 746000-0636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenstorp 3 för år 2018.

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 2018 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att nytt avtal avseende tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2020-10-01, vilket framgår av förvaltningsberättelsen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp 3 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 fortlopande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 13/6 2019



Liselotte Herlander

Auktoriserad revisor