



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svenstorp 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Ulla Birgitta Babic	Ledamot
Hanna Linnéa Jörgren	Ledamot
Johan Norberg	Ledamot
Karin Elisabeth Susanne Persson	Ledamot
Inger Doris Wennerberg	Ledamot
Ella Widuch Berg	Ledamot

Ranveig Ylva Charlotte Haraldsen Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Birgitta Babic, Ranveig Ylva Charlotte Haraldsen, Hanna Linnéa Jörgren, Karin Elisabeth Susanne Persson, Inger Doris Wennerberg och Ella Widuch Berg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden, varav 2 per capsulum.

Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
Irene Jönsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Eva Holgersson.
Mats Nyborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2017-07-03. Extra stämma med anledning av val av styrelseledamöter och ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-08. Extra stämma med anledning av val av styrelseledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Själland 1	1947	Malmö

Tomten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.

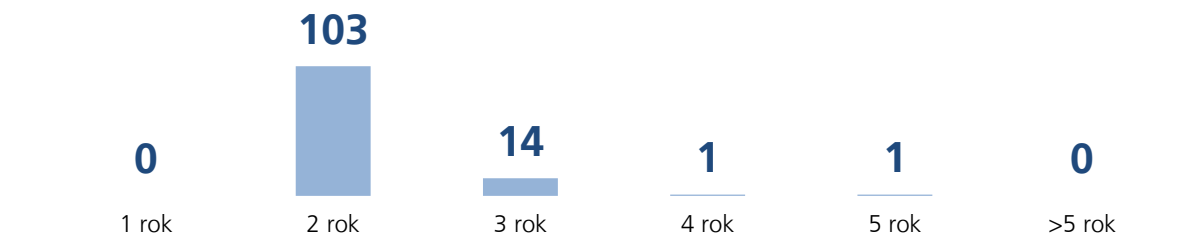
Värdeåret är 1947.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 119 lägenheter med bostadsrätt, 2 bostadsrättslokaler, 4 hyreslokaler, samt pannrum, förråd och skyddsrum.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kommunals Fackklubb	84 m ²	2018
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
Målning/Renovering plåt stuprör/rännor	2017	Där behov funnits
Dräneringsarbete	2016	Vid delar av Bobergsängen
Cylinder- & Nyckelbyte	2016	Trapphus, vind & källare
Miljöhus	2015	Nytt miljöhus
Nya porttelefoner	2015	i D-huset
Skyddsrum	2015	Underhåll i enlighet med MSB
Gård	2014 - 2015	Uppfräschning av trädgården och nyplanteringar
Tvätt utrustning	2014	Nya maskiner
Källarfönster	2014	Nya treglasfönster
Tak över butik	2014	Nytt tak
Avloppsstammar	2009 - 2010	Relining i kök
Föreningslokal	2008	Helrenovering
Golvbrunnar	2005	Emaljering
Fönster	2005	Nya treglasfönster
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
Ventilationskontroller	2018	
Värmeanläggning	2018	Behovsanalys och underhåll
Åtgärd av avlopp/stammar till badrum/toalett	2018	Relining
Målning och renovering av pannrum	2018	
Nytt tomträttsavtal	2020	För omförhandling
Fasadtvätt	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Kabel TV Com hem ansvarar för kabel-TV utbudet.

Bredband Ownit Broadband AB är föreningen bredbandsleverantör.

Fastighetsjour Fastighetsjour sköts av Security Assistance.

Fastighetsskötsel SBC ansvarar tillsammans med styrelsen och husvärdar för föreningens fastighets- och trädgårdsskötsel.

Trapphusstädning Clockrent AB har ansvaret för städning av trapphus och andra allmänna utrymmen.

Föreningen har större delen av året haft två husvärdar som ansvarar för tillsyn av vardera ett hus. Under hösten har de övriga husen fått tillsyn utav var sin husvärd.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under året, trots vissa reparations- och underhållsarbeten utöver underhållsplanen, varit mycket god. Då föreningen inte höjt årsavgifterna på flera år beslutades i slutet av året att höja avgifterna per den 2018-01-01 med 3,5 % på utgående avgifter, för att bland annat ta höjd för kommande omförhandling av tomträttsavtal.

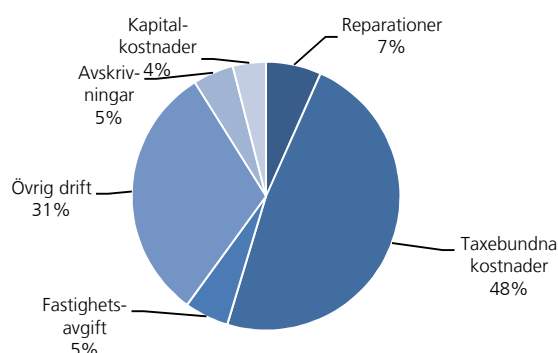
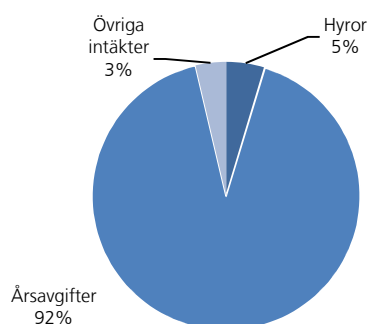
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 3,5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 180 900	1 667 929
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 139 646	4 170 690
Finansiella intäkter	81	116
Ökning av kortfristiga skulder	0	509 772
	4 139 727	4 680 578
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 958 622	2 900 692
Finansiella kostnader	126 319	144 212
Ökning av kortfristiga fordringar	8 013	394 120
Minskning av långfristiga skulder	74 952	1 728 582
Minskning av kortfristiga skulder	57 718	0
	3 225 623	5 167 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 095 004	1 180 900
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	914 104	-487 029

*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 1 315 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

Reparationer och underhåll under året Under året har underhåll enligt gällande underhållsplan utförts genom:

Under första halvan av 2017 träffade styrelsen olika entreprenörer för att få deras synpunkter kring hur föreningen bäst ska genomföra arbetet med renovering av avloppsstammarna för toaletter/badrum. Filmning av stammarna användes som underlag för att diskutera sig fram till beslut om att relining som metod både skulle vara det bästa och mest prisvärda alternativet. Föreningen anlitade sedan en konsult från SBC som projektledare för arbetet. Efter ett anbudsförfarande valdes Tubus System AB ut som entreprenör för arbetet som sedan påbörjades i början av 2018.

Genomgång och visst underhåll av stuprännor och plåt har också genomförts enligt underhållsplan.

Vissa löpande underhåll genom dränering utanför Ribevägen och inne på gården Roskildevägen 31 samt Bobergsängen 1 har utförts för att undvika framtida översvämningar vid skyfall.

Utöver ovanstående underhåll har diverse mindre reparationer och löpande underhållsarbeten blivit utförda under året.

Nytt avtal har tecknats med en ny hyresgäst till Tealivs fr.o.m. juni 2017.

Fixardag Två fixardagar har anordnats under året, 23 april och 8 oktober. Några medlemmar har även gått samman och skapat en trädgårdsgrupp i föreningen.

Inköp Diverse förbrukningsmaterial till föreningens underhåll samt diverse kontorsmaterial.

Hembesök Räddningstjänsten genomförde i början av 2017 hembesök för att informera föreningens medlemmar om brandskydd.

70 års jubileum Föreningen bildades 1947 och detta firades den första advent genom att tända ljusen i föreningens utomhusgranar och lyssna på vacker körsång. Det bjöds på glögg, pepparkakor samt lussekatter vid granen på gården. Tre medlemmar avtackades: 2 damer som bott i föreningen i 70 år samt hederspris lämnades till en husvärd som under lång tid varit aktiv i föreningen.

Vi i styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för det förtroende och goda samarbete vi har haft under verksamhetsåret.

Väl mött på föreningsstämman! Tag gärna med denna årsredovisning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 119 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	543	543	543	538
Hyror/m ² hyresrättsyta	815	861	827	849
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 045	1 055	1 303	1 224
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	22	21
Värmekostnad/m ² totalyta	146	147	136	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	34	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	18	20	26	38
Soliditet (%)	26	20	10	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	899	970	619	-607
Nettoomsättning (tkr)	4 115	4 129	4 118	4 117

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	1 987 712	550 000	0	1 437 712
S:a bundet eget kapital	2 095 912	550 000	0	1 545 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-78 530	-550 000	970 213	-498 742
Årets resultat	899 097	899 097	-970 213	970 213
S:a fritt eget kapital	820 567	349 097	0	471 470
S:a eget kapital	2 916 479	899 097	0	2 017 382

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	899 097
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	471 470
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
summa balanserat resultat	820 567

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	820 567
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 114 978	4 128 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 668	41 999
Summa rörelseintäkter		4 139 646	4 170 690
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 491 447	-2 496 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 443	-195 893
Personalkostnader	Not 6	-201 732	-208 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-155 689	-155 689
Summa rörelsekostnader		-3 114 311	-3 056 381
RÖRELSERESULTAT		1 025 335	1 114 309
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 319	-144 212
Summa finansiella poster		-126 238	-144 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		899 097	970 213
ÅRETS RESULTAT		899 097	970 213

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad Not 8	8 761 764	8 917 454
Summa materiella anläggningstillgångar	8 761 764	8 917 454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 761 764	8 917 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	323	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 138 871	1 219 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	120 529	118 552
Summa kortfristiga fordringar	2 259 723	1 337 853
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	889	643
Summa kassa och bank	889	643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 260 612	1 338 495
SUMMA TILLGÅNGAR	11 022 376	10 255 949

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 987 712	1 437 712
Summa bundet eget kapital		2 095 912	1 545 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-78 530	-498 742
Årets resultat		899 097	970 213
Summa fritt eget kapital		820 567	471 470
SUMMA EGET KAPITAL		2 916 479	2 017 382
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 173 567	7 273 351
Summa långfristiga skulder		5 173 567	7 273 351
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 120 854	96 022
Leverantörsskulder		216 202	301 590
Övriga skulder		21 811	22 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	573 463	545 048
Summa kortfristiga skulder		2 932 330	965 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 022 376	10 255 949

Noter

Belopp i kronor om inta annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 794 904	3 794 904
Hyror lokaler	187 395	198 136
Hyror förråd	5 760	5 760
Kabel-TV intäkter	118 488	109 677
Elintäkter	660	840
Gemensamhetslokal	500	500
Övriga debiterade avgifter	0	2 214
Överlåtelse/pantsättning	0	2 215
Överlåtelse	0	9 982
Pantsättning	0	35
Avgift andrahandsuthyrning	7 262	4 428
Öresutjämning	10	0
	4 114 978	4 128 691

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	18 212	0
Övriga intäkter	6 456	41 999
	24 668	41 999

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	147 151	129 500
	Fastighetsskötsel beställning	5 625	16 291
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 888	0
	Snöröjning/sandning	23 165	1 488
	Städning entreprenad	106 650	62 313
	Städning enligt beställning	950	7 005
	Mattvätt/Hyrmattor	5 400	0
	Bevakning	4 719	3 499
	Gemensamma utrymmen	0	325
	Gård	10 852	9 849
	Serviceavtal	2 341	0
	Förbrukningsmateriel	16 626	23 677
	Brandskydd	399	0
	Fordon	270	0
		371 036	253 946
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 438
	Förskola	18 212	0
	Tvättstuga	9 588	0
	Sophantering/återvinning	1 301	0
	Källare	0	74 500
	Entré/trapphus	4 136	5 254
	Lås	13 623	4 911
	VVS	34 773	3 214
	Värmeanläggning/undercentral	21 268	0
	Elinstallationer	6 194	11 595
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 839	15 745
	Tak	8 738	42 019
	Mark/gård/utemiljö	82 500	87 250
	Skador/klotter/skadegörelse	8 747	727
		216 919	247 653
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	94 055
	VVS	0	6 250
		0	100 305
	Taxebundna kostnader		
	El	168 924	172 341
	Värme	1 051 247	1 058 498
	Vatten	257 252	248 729
	Sophämtning/renhållning	81 132	85 961
		1 558 555	1 565 529
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 865	38 232
	Tomträttsavgäld	11 259	3 753
	Kabel-TV	124 408	122 192
		174 532	164 177
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	170 405	164 812
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 491 447	2 496 422

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	7 659	919
	Tele- och datakommunikation	1 211	3 323
	Juridiska åtgärder	9 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 088	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	25 750
	Föreningskostnader	13 229	2 469
	Styrelseomkostnader	2 925	4 650
	Fritids- och trivselkostnader	14 442	8 297
	Förvaltningsarvode	102 200	102 200
	Administration	18 791	38 847
	Korttidsinventarier	9 595	0
	Konsultarvode	57 563	0
	Tidningar facklitteratur	0	1 698
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 740	7 740
		265 443	195 893
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	159 836	158 680
	Löner	0	2 975
	Sociala kostnader	41 896	46 722
		201 732	208 377
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	131 664	131 664
	Förbättringar	24 026	24 026
		155 689	155 689

Not 8	BYGGNAD	2017-12-31	2016-12-31
	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	-8 021 021	-7 865 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-155 689	-155 689
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 176 710	-8 021 021
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 761 764	8 917 454
	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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	34 299	1 726
	Skattefordran	10 457	37 317
	Klientmedel hos SBC	2 094 115	1 180 258
		2 138 871	1 219 301
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	39 984	38 865
	Kabel-TV	31 570	31 076
	Bevakningskostnader	3 685	3 575
	Tomträttsavgäld	3 753	3 753
	Förvaltningskostnad	25 500	25 550
	Medlemsavgift	7 740	7 740
	Skador, klotter och skadegörelse	8 297	7 993
		120 529	118 552
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 437 712	337 712
	Reservering enligt stadgar	550 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	550 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 987 712	1 437 712

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,860 %	5 248 519	5 302 487	2020-01-30
Handelsbanken	1,350 %	2 045 902	2 066 886	2018-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 294 421	7 369 373	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 120 854	-96 022	
		5 173 567	7 273 351	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 919 661 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	14 816 210	14 816 210

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	15 727	14 625
Värme	158 270	152 561
Vatten	21 420	20 985
Sophämtning	3 960	4 602
Extern revisor	19 000	18 500
Arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	950	950
Ränta	8 135	8 218
Avgifter och hyror	343 001	321 607
	573 463	545 048

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Den 2018-01-01 höjdes årsavgifterna med 3,5 % på utgående avgifter.

I början av 2018 påbörjades även renovering av avloppsstammarna för toaletter/badrum genom s.k. relining.

Styrelsens underskrifter

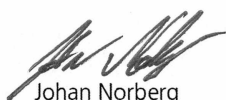
MALMÖ den 25 / 4 2018



Ulla Birgitta Babic
Ledamot



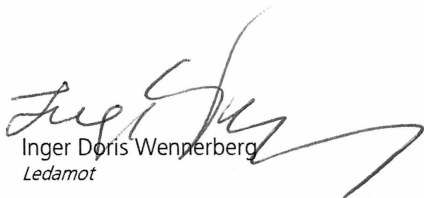
Hanna Linnéa Jörgren
Ledamot



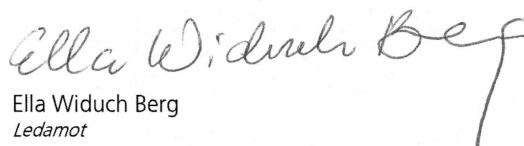
Johan Norberg
Ledamot



Karin Elisabeth Susanne Persson
Ledamot



Inger Doris Wennerberg
Ledamot



Ella Widuch Berg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 2018



Liselotte Herrlander
Extern revisor



Irene Jönsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenstorp 3 för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

h

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 25, 4 2018

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Irene Jönsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Organisationsnummer 746000-0636

Jag har i egenskap av lekmannarevisor/internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3 för år 2017.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till lämpliga delar om lag om ekonomiska föreningar samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga delar rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat för år 2017.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 24/4.....2018

.....

Irene Jönsson

Intern/lekmannarevisor inom Brf Svenstorp 3