

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Svenstorp 3



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3

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

---

## 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 till 2020.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-10-19 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen

Irene Jönsson	Ordförande	2016-01-01 - 2016-04-03
Weronica Täubert	Kassör	2016-01-01 - 2016-04-03
Johan Norberg	Ordförande	2016-04-03 - 2016-12-31
Sandra Berntsson	Sekreterare	2016-01-01 - 2016-12-31
Susanne Melms	Kassör	2016-04-03 - 2016-12-31
Daniel Melander	Ledamot	2016-01-01 - 2016-12-31
Ella Widuch Berg	Ledamot	2016-04-03 - 2016-12-31
Josefine Ahlgren Olsson	Suppleant	2016-01-01 - 2016-04-03
Josefine Ahlgren Olsson	Ledamot	2016-04-03 - 2016-09-14
Henrik Olsson	Suppleant	2016-04-03 - 2016-12-14
Henrik Olsson	Ledamot	2016-12-14 - 2016-12-31
Aleksandar Simic	Ledamot	2016-12-14 - 2016-12-31
Anna Olsson	Suppleant	2016-01-01 - 2016-04-03
Ingrid Malmberg	Suppleant	2016-04-03 - 2016-10-22

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sandra Berntsson, Daniel Melander, Johan Norberg, Henrik Olsson och Aleksandar Simic.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden (varav 5 st per capsulum)

### Revisorer

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
Birgitta Edlund	Ordinarie Intern	
Anna Lena Lundin	Suppleant Intern	

### Valberedning

Vakant .

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-03. Föreningsstämman hölls i föreningens samlingslokal. Närvarande var 24 röstberättigade medlemmar och en fullmakt.

Extra föreningsstämma hölls 2016-12-14. Extrastämman hölls med anledningen att välja in nya ordinarie styrelseledamöter. Närvarande var 7 röstberättigade medlemmar och en fullmakt som enhälligt röstade för de nya styrelseledamöterna.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Själland 1	1947	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

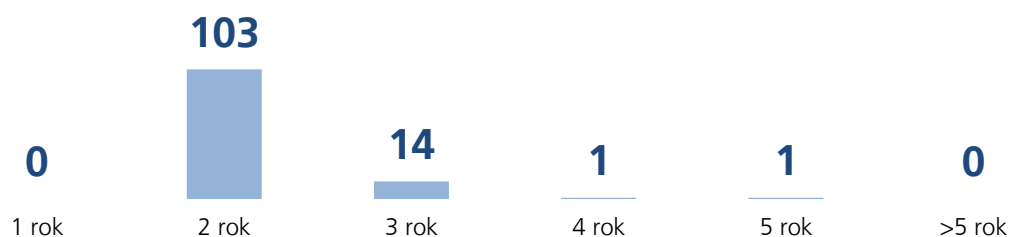
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 213 m<sup>2</sup>, varav 6 983 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 230 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 119 lägenheter med bostadsrätt, 1 bostadsrättslokal, 4 lokaler samt pannrum, förråd och skyddsrum.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kommunals Fackklubb	84 m <sup>2</sup>	2017
Tea Livs	109 m <sup>2</sup>	2019

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dräneringsarbete	2016	Vid delar av Bobergsängen
Cylinder- & Nyckelbyte	2016	Trapphus, vind & källare
Besiktning avlopp i badrum	2016	Filmning
Miljöhus	2015	Nytt miljöhus
Skyddsrum	2015	Underhåll i enlighet med MSB
Nya porttelefoner	2015	i D-huset
Gård	2014 - 2015	Uppfräschning av trädgården och nyplanteringar
Tvättutrustning	2014	Nya maskiner
Källarfönster	2014	Nya treglasfönster
Tak över butik	2014	Nytt tak
Avloppsstammar	2009 - 2010	Relining i kök
Föreningslokal	2008	Helreovering
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
Målning/Reovering plåt stuprör/rännor	2017	
Åtgärd av avlopp/stammar till badrum/toalett	2017	Utifrån den information som finns i dagsläget och diskussion med fackkunniga troligtvis genom s.k. relining.
Målning och reovering av pannrum	2018	
Ventilationskontroller	2019	
Fasadvätt	2020	
Nytt tomträttsavtal	2020	För omförhandling

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

## Övrig information

**Kabel-TV** ComHem ansvarar för kabel-tv utbudet.

**Bredband** Ownit Broadband AB är föreningens bredbandsleverantör.

**Fastighetsjour** Fastighetsjour sköts av Security Assistance.

**Fastighetsskötsel** Under året har byte (pga. uppköp) av leverantör av fastighetsskötsel skett från Cymko till SBC, vilka tillsammans med styrelsen och husvärdar ansvarat för föreningens fastighets- och trädgårdsskötsel.

Trapphusstädning har utförts av GP Städ fram till 2016-11-30, därefter har ClockRent AB övertagit ansvaret för städning av trapphus och andra allmänna utrymmen.

Föreningen har också 4 husvärdar som ansvarar för tillsyn av vardera ett hus.

## Föreningens ekonomi

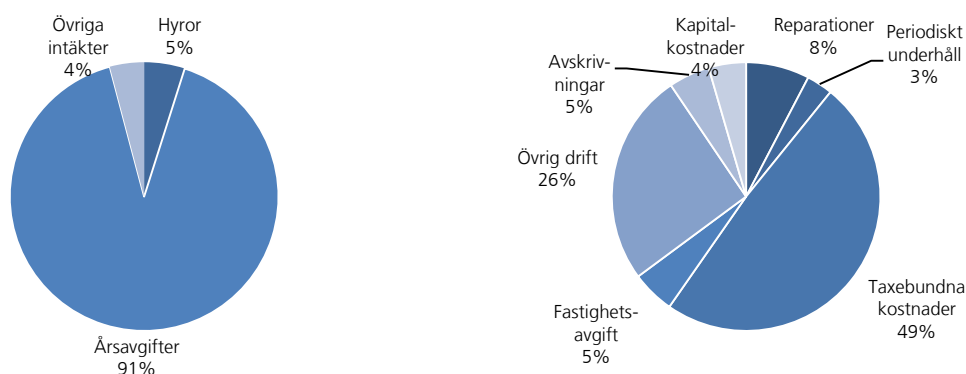
Föreningens ekonomi har under året, trots vissa arbeten enligt underhållsplanen och andra reparations/underhållsarbeten varit mycket god och föreningen har under räkenskapsåret kunnat göra två större extra amorteringar av föreningens lån.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 667 929</b>	<b>855 278</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 170 690	4 134 197
Finansiella intäkter	116	174
Minskning kortfristiga fordringar	0	34 528
Ökning av långfristiga skulder	0	549 682
Ökning av kortfristiga skulder	509 772	0
	<b>4 680 578</b>	<b>4 718 581</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 900 692	3 167 784
Finansiella kostnader	144 212	190 599
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	480 513
Ökning av kortfristiga fordringar	394 120	0
Minskning av långfristiga skulder	1 728 582	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	67 034
	<b>5 167 606</b>	<b>3 905 930</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 180 900</b>	<b>1 667 929</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-487 029</b>	<b>812 651</b>

\*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 1 268 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Cylder- och nyckelbyte av alla allmänna lås till trapphus, källare och vind. - Inspektion av avlopp till badrum/toalett.

Löpande underhåll genom dränering utanför delar av Bobergsängen har under året också utförts för att undvika framtida översvämningar vid skyfall.

Även golv i föreningens källare har under året målats om.

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

Föreningen har också genomfört en utrensning av övergivna cyklar i vid cykelställ på föreningens allmänna ytor.

**Byte av ekonomisk och teknisk förvaltare** Under året blev föreningens tidigare ekonomiska och tekniska förvaltare (CYMKO Förvaltning AB) uppköpt av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB), och föreningen har under året därefter genomfört ett byte av ekonomisk och teknisk förvaltare till det nya bolaget, SBC, som är en av landets ledande företag inom stöd och förvaltning för bostadsrättsföreningar.

**Fixardag** Två fixardagar har anordnats under året, den 12 juni och 30 oktober.

**Inköp** Diverse förbrukningsmaterial till föreningens underhåll samt diverse kontorsmaterial.

### Slutord från styrelsen:

Under 2016 valdes en till stor del ny styrelse som under året arbetat sig samman för att hantera föreningens löpande uppgifter och en del projekt inom både löpande underhåll och planerat underhåll enligt underhållsplanen.

Under året har vi även bland annat anordnat ett par fixardagar i syfte att hjälpas åt inom föreningen, lära känna varandra bättre och få alla att känna delaktighet inom föreningen.

Den första advent hälsade vi också gemensamt julen välkommen genom att tända ljusen i föreningens två utomhusgranar. Det bjöds på glögg och pepparkakor vid granen på gården utanför samlingslokalen.

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  
Överlåtelser under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.  
Avgift för andrahandsuthyrning tas ut från och med 2016.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143 st  
Tillkommande medlemmar: 17 st  
Avgående medlemmar: 15 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	543	543	538	543
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	861	827	849	845
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 055	1 239	1 164	1 205
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	22	21	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	147	133	132	143
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	36	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	20	26	38	43
Soliditet (%)	20	10	4	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	970	619	-607	-123
Nettoomsättning (tkr)	4 129	4 098	4 067	4 029

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 983 m<sup>2</sup> bostäder och 230 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	108 200	0	0	108 200
Fond för yttre underhåll	1 437 712	1 100 000	0	337 712
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 545 912</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0</b>	<b>445 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-498 742	-1 100 000	618 715	-17 457
Årets resultat	970 213	970 213	-618 715	618 715
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>471 470</b>	<b>-129 787</b>	<b>0</b>	<b>601 258</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 017 382</b>	<b>970 213</b>	<b>0</b>	<b>1 047 170</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	970 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	51 257
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>471 470</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>471 470</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	4 128 691	4 117 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 999	16 317
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 170 690</b>	<b>4 134 197</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 496 422	-2 782 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 893	-199 658
Personalkostnader	Not 6	-208 377	-185 383
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-155 689	-157 273
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 056 381</b>	<b>-3 325 057</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 114 309</b>	<b>809 140</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 212	-190 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 096</b>	<b>-190 425</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>970 213</b>	<b>618 715</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>970 213</b>	<b>618 715</b>

## Balansräkning

	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	8 917 454	9 073 143
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 917 454</b>	<b>9 073 143</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 917 454</b>	<b>9 073 143</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 219 301	30 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	118 552	71 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 337 853</b>	<b>101 886</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	643	1 667 929
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>643</b>	<b>1 667 929</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 338 495</b>	<b>1 769 815</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 255 949</b>	<b>10 842 958</b>

## 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		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 437 712	337 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 545 912</b>	<b>445 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-498 742	-17 457
Årets resultat		970 213	618 715
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>471 470</b>	<b>601 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 017 382</b>	<b>1 047 170</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 273 351	9 097 955
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 273 351</b>	<b>9 097 955</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	96 022	0
Leverantörsskulder		301 590	129 182
Övriga skulder		22 556	19 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	545 048	548 884
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>965 216</b>	<b>697 833</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 255 949</b>	<b>10 842 958</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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.

Tidigare år har avsättningen till yttre fond bokförts först efter stämmobeslut enligt SBCs rutin bokförs avsättningen vid bokslut.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 794 904	3 794 904
Hyror lokaler	198 136	190 136
Hyror förråd	5 760	5 760
Kabel-TV intäkter	109 677	107 340
Elintäkter	840	840
Överlåtelse/pantsättning	14 946	18 900
Avgift andrahandsuthyrning	4 428	0
	<b>4 128 691</b>	<b>4 117 880</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	41 999	16 317
	<b>41 999</b>	<b>16 317</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 500	153 000
	Fastighetsskötsel beställning	16 291	22 163
	Snöröjning/sandning	1 488	0
	Städning entreprenad	62 313	137 592
	Städning enligt beställning	7 005	0
	Bevakning	3 499	5 529
	Gemensamma utrymmen	325	0
	Gård	9 849	0
	Förbrukningsmateriel	23 677	50 628
		<b>253 946</b>	<b>368 912</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 438	85 307
	Gemensamma utrymmen	0	36 037
	Källare	74 500	111 760
	Entré/trapphus	5 254	0
	Lås	4 911	9 866
	VVS	3 214	13 277
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 722
	Elinstallationer	11 595	10 357
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 745	6 614
	Tak	42 019	0
	Fasad	0	6 525
	Mark/gård/utemiljö	87 250	225 340
	Skador/klotter/skadegörelse	727	13 545
		<b>247 653</b>	<b>528 349</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	94 055	0
	VVS	6 250	0
		<b>100 305</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	172 341	156 098
	Värme	1 058 498	978 536
	Vatten	248 729	245 607
	Sophämtning/renhållning	85 961	164 205
		<b>1 565 529</b>	<b>1 544 446</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 232	36 413
	Tomträttsavgäld	3 753	7 539
	Kabel-TV	122 192	119 748
	Bredband	0	1 128
	Övriga fastighetskostnader	0	172
		<b>164 177</b>	<b>165 000</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>164 812</b>	<b>176 037</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 496 422</b>	<b>2 782 743</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	3 323	2 639
	Revisionsarvode extern revisor	25 750	25 562
	Föreningskostnader	2 469	0
	Styrelseomkostnader	4 650	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 297	0
	Förvaltningsarvode	102 200	100 992
	Administration	38 847	53 480
	Konsultarvode	0	9 025
	Tidningar facklitteratur	1 698	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 740	7 740
	Övriga driftskostnader	0	220
		<b>195 893</b>	<b>199 658</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	133 205	126 340
	Löner och andra ersättningar	28 450	26 550
	Sociala kostnader	46 722	30 723
	Övriga personalkostnader	0	1 770
		<b>208 377</b>	<b>185 383</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	131 664	133 247
	Förbättringar	24 026	24 026
		<b>155 689</b>	<b>157 273</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNAD	2016-12-31	2015-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 938 474	16 457 961
	Nyanskaffningar	0	480 513
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 938 474</b>	<b>16 938 474</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 865 331	-7 708 058
	Årets avskrivningar enligt plan	-155 689	-157 273
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 021 021</b>	<b>-7 865 331</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 917 454</b>	<b>9 073 143</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	57 923 000	49 515 000
	Taxeringsvärde mark	54 469 000	34 297 000
		<b>112 392 000</b>	<b>83 812 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	111 000 000	81 000 000
	Lokaler	1 392 000	2 812 000
		<b>112 392 000</b>	<b>83 812 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	1 726	1 610
	Skattefordran	37 317	4 825
	Klientmedel hos SBC	1 180 258	0
	Fordringar	0	24 361
		<b>1 219 301</b>	<b>30 796</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	38 865	0
	Kabel-TV	31 076	30 548
	Bevakningskostnader	3 575	3 499
	Tomträttsavgäld	3 753	3 753
	Förvaltningskostnad	25 550	25 550
	Medlemsavgift	7 740	7 740
	Skador, klotter och skadegörelse	7 993	0
		<b>118 552</b>	<b>71 090</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	337 712	953 712
	Reservering enligt stadgar	550 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	550 000	550 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 166 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 437 712</b>	<b>337 712</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Stadshypotek	1,860 %	5 302 487	5 356 455	2020-01-30
	Stadshypotek	1,350 %	2 066 886	2 087 870	2018-06-01
	Stadshypotek	-	0	900 138	
	Stadshypotek	-	0	753 492	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 369 373</b>	<b>9 097 955</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-96 022	0	
			<b>7 273 351</b>	<b>9 097 955</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 793 241 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 816 210	14 816 210

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser efter årets slut

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	El	14 625	14 363
	Värme	152 561	137 089
	Vatten	20 985	20 667
	Sophämtning	4 602	13 333
	Extern revisor	18 500	19 000
	Arvoden	3 000	0
	Sociala avgifter	950	0
	Ränta	8 218	10 846
	Avgifter och hyror	321 607	333 586
		<b>545 048</b>	<b>548 884</b>

## Styrelsens underskrifter


MALMÖ den 10 / 4 2017

  
Johan Nörberg  
Ordförande

  
Susanne Melms  
Kassör

  
Sandra Berntsson  
Sekreterare

  
Daniel Melander  
Ledamot

  
Aleksandar Simic  
Ledamot

  
Ella Widuch Berg  
Ledamot

  
Henrik Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2017

  
Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

  
Birgitta Edlund  
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 2016.

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 2016 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. Revisorerans 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 revisionssed 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. Risker 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 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.

## 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 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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 11 1 4 2017



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



Birgitta Edlund  
Förtroendevald revisor