



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svenstorp nr 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2

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 2016 och 2035.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1944-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulla-Britt Karin Grenstam	Ledamot
Hans Christian Grimberg	Ledamot
Mersiha Karat	Ledamot
Sofia Nilsson	Ledamot

Sara Josefine Bjerle	Suppleant
Charlotte-Marie Carola Michalakis	Suppleant
Julia Sällström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Anna Tilde Isabell Tibblin	Ordinarie Intern	
Linda Marie Nyberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Anette Henriksson
Karin Vierth

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-26. Extra stämma med anledning av stadgeändring .

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring och fyllnadsval till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÄRLIGHETEN 3	1945	Malmö
FYNDIGHETEN 1	1945	Malmö
TROHETEN 2	1945	Malmö
FRIHETEN 5	1945	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1945 och består av 4 flerbostadshus.

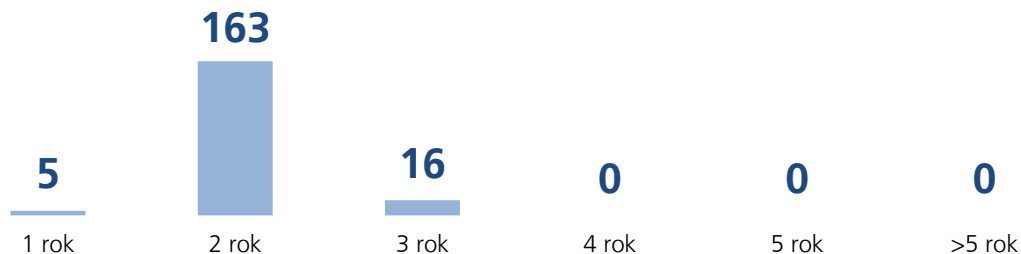
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 010 m², varav 9 601 m² utgör lägenhetsyta och 409 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 184 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Trädgårdarna	2017
Belysning miljöhus entréer	2017
Tvättmaskiner/Torktumlare	2016
Relining	2016
OVK	2013 - 2015

Planerat underhåll	År
Gemensam el	2018
Dränering	2018
Balkongrenovering	2018-2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Örehus Fastighetsförvaltning AB
Underhållsplan	SBC
Systematiskt brandskyddsarbete	Eldupphör AB
Serviceavtal tvättstugor	Bengtssons tvättmaskinsservice AB
Städavtal	KS städ
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bredband	Ownit
Elhandel och fjärrvärme	Eon
Serviceavtal värme	Climat80
Tv	Canal digital
Vaktbolag	Avarn
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Skydd mot skadedjur/mögel	Anticimex
Mobiltelefon styrelsen	Telia
Återvinning/sophantering	IL-recykling
Bokningssystem tvättstuga	Booking page
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkring
Översyn brandsläckare	Brand och industriskydd
Hemsida	DBK
Hemsida	ONE.COM

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

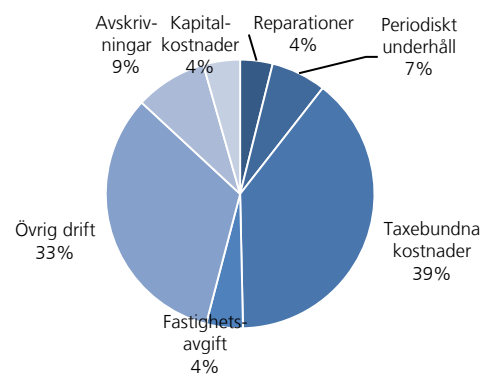
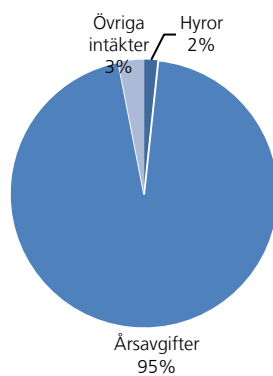
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 084 736	5 699 657
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 726 806	6 551 314
Finansiella intäkter	268	477
Ökning av långfristiga skulder	0	7 704 436
Ökning av kortfristiga skulder	0	555 479
	6 727 074	14 811 706
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 111 207	14 820 380
Finansiella kostnader	261 625	179 528
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	406 969
Ökning av kortfristiga fordringar	10 805	19 750
Minskning av långfristiga skulder	162 908	0
Minskning av kortfristiga skulder	445 082	0
	5 991 626	15 426 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 820 184	5 084 736
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	735 448	-614 921

*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

Total genomgång av hela föreningens administration

Nya förbättrade arbetsrutiner för bättre medlemservice

Genomgång och uppdatering av samtliga avtal

Ny förvaltning gällande fastighetsskötsel och ekonomi

Postboxar

Tömningar av vind och källare

Genomgång hemsidan

Ny beskärning av trädgårdarna (något vi betalat för men ej erhållit)

Bättre belysning vid entréer och miljöhus

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 184 st

Överlåtelser under året: 25 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 216

Tillkommande medlemmar: 47

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 236

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	641	613	596
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	94
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 726	1 743	907	936
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	152	147	138	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	38	35	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	18	19	25
Soliditet (%)	0	0	33	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	842	-8 920	1 227	1 579
Nettoomsättning (tkr)	6 719	6 537	6 414	6 299

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 601 m² bostäder och 409 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	140 225	0	0	140 225
Upplåtelseavgifter	545 000	0	0	545 000
Fond för yttre underhåll	2 056 480	1 053 450	-3 000 000	4 003 030
S:a bundet eget kapital	2 741 705	1 053 450	-3 000 000	4 688 255
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 599 271	-1 053 450	-5 919 814	373 993
Årets resultat	841 849	841 849	8 919 814	-8 919 814
S:a ansamlad förlust	-5 757 422	-211 601	3 000 000	-8 545 821
S:a eget kapital	-3 015 717	841 849	0	-3 857 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	841 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 545 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 053 450
summa balanserat resultat	-5 757 422

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

390 661
-5 366 761

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	6 718 896	6 537 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 910	13 940
Summa rörelseintäkter		6 726 806	6 551 314
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 575 891	-14 187 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 915	-465 751
Personalkostnader	Not 6	-205 401	-167 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-512 394	-471 697
Summa rörelsekostnader		-5 623 601	-15 292 077
RÖRELSERESULTAT		1 103 206	-8 740 763
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268	477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 625	-179 528
Summa finansiella poster		-261 357	-179 051
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		841 849	-8 919 814
ÅRETS RESULTAT		841 849	-8 919 814

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	8 591 741
Maskiner och inventarier	Not 9	9 022 741
Summa materiella anläggningstillgångar	8 876 619	9 389 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 876 619	9 389 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	21 351	13 359
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 461 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	230 904
Summa kortfristiga fordringar	5 713 976	5 342 064
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	381 473	7 132
Summa kassa och bank	381 473	7 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 095 449	5 349 196
SUMMA TILLGÅNGAR	14 972 068	14 738 209

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		685 225	685 225
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 056 480	4 003 030
Summa bundet eget kapital		2 741 705	4 688 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 599 271	373 993
Årets resultat		841 849	-8 919 814
Summa fritt eget kapital		-5 757 422	-8 545 821
SUMMA EGET KAPITAL		-3 015 717	-3 857 566
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 448 099	16 437 647
Summa långfristiga skulder		16 448 099	16 437 647
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	127 992	301 352
Leverantörsskulder		467 496	947 252
Skatteskulder		57 561	36 879
Övriga skulder		7 411	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	879 226	856 144
Summa kortfristiga skulder		1 539 686	2 158 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 972 068	14 738 209

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader inkl fastighetsförbättringar	58 år	58 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 143 985	5 902 084
Årsavgifter - lokaler	262 721	252 617
Hyror lokaler momspliktiga	0	66 000
Hyror parkering	107 700	110 025
Hyror förråd	5 700	7 900
Bredbandsintäkter	198 648	198 559
Öresutjämning	142	189
	6 718 896	6 537 374

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	11 122
Övriga intäkter	7 910	2 818
	7 910	13 940

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	625 612	626 148
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 363
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 700	2 914
	Städning entreprenad	149 928	149 928
	Städning enligt beställning	2 853	0
	Bevakning	64 272	63 261
	Gemensamma utrymmen	15 381	0
	Garage	138	0
	Sophantering	8 923	14 643
	Gård	6 353	2 506
	Serviceavtal	32 206	15 176
	Förbrukningsmateriel	28 454	23 585
	Brandskydd	1 677	8 732
		953 497	908 256
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 000	0
	Tvättstuga	51 179	5 520
	Sophantering/återvinning	0	5 014
	Vind	11 050	0
	Källare	1 350	0
	Entré/trapphus	4 466	0
	Lås	2 366	26 614
	VVS	55 853	55 424
	Värmeanläggning/undercentral	13 382	1 500
	Ventilation	5 236	14 530
	Elinstallationer	5 838	22 924
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 344	0
	Fönster	13 943	4 325
	Mark/gård/utemiljö	24 080	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 023	0
	Vattenskada	1 202	61 178
		227 312	197 029
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	161 400	0
	VVS	55 011	0
	Stambyte	0	10 044 368
	Ventilation	0	23 790
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	174 250	0
		390 661	10 068 158
	Taxebundna kostnader		
	El	244 908	253 462
	Värme	1 517 631	1 471 253
	Vatten	370 839	377 071
	Sophämtning/renhållning	165 324	171 099
		2 298 702	2 272 885
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	121 394	95 500
	Självrisk	0	66 700
	Tomträttsavgäld	8 884	8 254
	Kabel-TV	121 212	120 159
	Bredband	196 512	196 512
		448 002	487 125
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	257 718	254 162
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 575 891	14 187 615

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	12 488	5 819
	Tele- och datakommunikation	11 927	8 810
	Inkassering avgift/hyra	5 100	7 225
	Hysesförluster	60	60
	Revisionsarvode extern revisor	25 438	22 313
	Föreningskostnader	26 550	13 488
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	0
	Förvaltningsarvode	158 339	152 313
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	27 225	6 850
	Korttidsinventarier	2 736	4 990
	Konsultarvode	49 802	229 695
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 250	9 250
		329 915	465 751

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	160 705	129 731
	Sociala kostnader	44 696	37 283
		205 401	167 014

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	431 000	431 000
	Inventarier	81 394	40 697
		512 394	471 697

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 864 433	24 864 433
	Utgående anskaffningsvärde	24 864 433	24 864 433
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 841 692	-15 410 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-431 000	-431 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 272 692	-15 841 692
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 591 741	9 022 741
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 849 000	54 849 000
	Taxeringsvärde mark	26 856 000	26 856 000
		81 705 000	81 705 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 620 000	79 620 000
	Lokaler	2 085 000	2 085 000
		81 705 000	81 705 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	406 969	0
	Nyanskaffningar	0	406 969
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	406 969	406 969
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-40 697	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-81 394	-40 697
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 091	-40 697
	Redovisat restvärde vid årets slut	284 878	366 272
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	19 085	1 955
	Skattefordran	2 244	2 244
	Klientmedel hos SBC	5 438 711	5 077 604
	Fordringar	1 681	20 759
		5 461 721	5 102 562

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring		125 476	121 394
	Kabel-TV		30 303	30 303
	Bredband		49 128	49 128
	Bevakning		16 867	16 068
	Bostadsrätterna		9 130	9 250
			230 904	226 143

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		4 003 030	2 949 580
	Reservering enligt stadgar		1 053 450	1 053 450
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-3 000 000	0
	Vid årets slut		2 056 480	4 003 030

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	627 645	642 511	2018-09-01
Handelsbanken	1,110 %	4 000 000	4 000 000	2020-03-30
Handelsbanken	1,430 %	4 000 000	4 000 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,530 %	1 522 898	1 568 022	2019-06-30
Handelsbanken	1,300 %	1 511 129	1 553 997	2019-01-30
Handelsbanken	1,150 %	3 601 909	3 649 461	2018-04-25
Handelsbanken	0,950 %	1 312 510	1 325 008	2018-09-19
	Summa skulder till kreditinstitut	16 576 091	16 738 999	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-127 992	-301 352	
		16 448 099	16 437 647	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 936 131 kr.

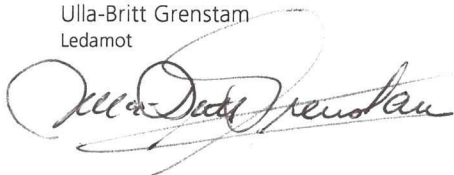
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 336 800	22 336 800

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Städning entreprenad	12 494	0
	El	22 535	21 689
	Värme	228 726	216 864
	Vatten	30 980	30 929
	Sophämtning	12 050	12 429
	Extern revisor	23 000	20 000
	Arvoden	88 852	22 250
	Sociala avgifter	27 917	6 800
	Ränta	15 513	8 281
	Avgifter och hyror	417 159	511 888
	Sophantering	0	5 014
		879 226	856 144

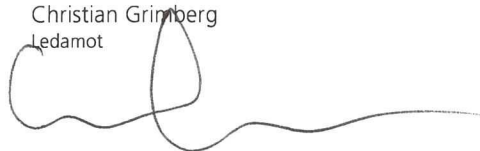
Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 5 / 3 2018

Ulla-Britt Grenstam
Ledamot



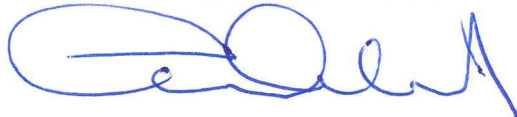
Christian Grimberg
Ledamot



Mersiha Karat
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor, Ernst & Young



Tilde Tibblin
Ledamot FÖRENINGENSREVISOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 org.nr 746000-1279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 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 och 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

8

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 26/3 2018

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Tilde Tibblin
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 144 000	6 141 533	5 907 700
Årsavgifter - lokaler	262 700	262 721	252 600
Hyror lokaler momspliktiga	0	0	66 000
Hyror parkering	101 100	107 700	109 800
Hyror förråd	6 000	5 700	7 200
Bredbandsintäkter	199 000	198 559	199 000
Öresutjämning	0	142	0
Övriga intäkter	0	7 910	0
	6 712 800	6 724 265	6 542 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-653 000	-625 612	-639 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-17 700	0
Städning entreprenad	-153 000	-137 434	-153 000
Städning enligt beställning	0	-2 853	0
Bevakning	-65 600	-81 139	-62 500
Gemensamma utrymmen	0	-15 381	0
Garage	0	-138	0
Sopphantering	-10 000	-8 923	0
Gård	0	-6 353	-4 000
Serviceavtal	-35 000	-32 206	-11 000
Förbrukningsmateriel	-25 000	-28 454	-20 000
Brandskydd	-2 000	-1 677	-2 000
	-943 600	-957 870	-896 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-19 000	-350 000
Tvättstuga	0	-51 179	0
Vind	0	-11 050	0
Källare	0	-1 350	0
Entré/trapphus	0	-4 466	0
Lås	0	-2 366	0
VVS	0	-55 853	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-13 382	0
Ventilation	0	-5 236	0
Elinstallationer	0	-5 838	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 344	0
Fönster	0	-13 943	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 080	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 023	0
Vattenskada	0	-1 202	0
	-200 000	-227 312	-350 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-112 500	-161 400	0
VVS	0	-55 011	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-174 250	0
Fasad	0	0	-4 200 000
Balkonger/altaner	0	0	-5 400 000
	-112 500	-390 661	-9 600 000

Taxebundna kostnader			
El	-270 000	-222 373	-230 000
Värme	-1 567 000	-1 288 905	-1 239 000
Vatten	-379 000	-339 859	-344 000
Sophämtning/renhållning	-188 000	-153 274	-175 000
	-2 404 000	-2 004 411	-1 988 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-124 000	-246 870	-123 000
Tomträttsavgäld	-660 000	-8 884	-8 000
Kabel-TV	-124 000	-151 515	-123 000
Bredband	-200 000	-245 640	-200 000
	-1 108 000	-652 909	-454 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-259 710	0	-259 710
	-259 710	0	-259 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-10 000	-12 488	-5 000
Tele- och datakommunikation	-12 000	-11 927	-15 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-5 100	-5 000
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-2 438	-24 000
Föreningskostnader	-30 000	-26 550	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 000	0
Förvaltningsarvode	-162 000	-158 339	-157 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-10 000	-27 225	-10 000
Korttidsinventarier	0	-2 736	0
Konsultarvode	-106 196	-49 802	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 500	-18 380	-9 500
	-367 696	-316 045	-245 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-132 900	-44 049	-132 900
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 658	0
Övriga arvoden	0	-25 147	0
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-16 779	-41 000
	-174 900	-88 633	-173 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-431 000	-431 000	-431 000
Inventarier	-81 394	-81 394	0
	-512 394	-512 394	-431 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 082 800	-5 150 233	-14 398 610
RÖRELSERESULTAT	630 000	1 574 032	-7 856 310
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	262	0
Låneräntor	-210 000	-245 583	-427 500
Övriga räntekostnader	0	-527	0
	-210 000	-245 848	-427 500
RESULTAT	420 000	1 328 184	-8 283 810