



**Bostadsrätts-
föreningen
SVÅGERTORP 1**

ÅRSREDOVISNING 2015

**Både stora och små hängrännor fick en välbehövlig rensning
från smuts och mossor under året som gått.**

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1989. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Dansaren 1 och Danserskan 3, Malmö i vilka man upplåter lägenheter. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 23:e augusti 2011.

Föreningens fastigheter som byggdes 1989 består av 4 hus, fördelat på 20 tvåvåningshus och 4 flerfamiljshus. I fastigheterna finns 64 lägenheter. Total bostadsyta är 6280 kvm.

Föreningen äger marken.

I föreningens fastigheter finns 65 garage och 16 gästparkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2014. På stämman deltog 26 medlemmar varav röstberättigade 21st.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Freddy Petersson	Ordförande	i tur att avgå
Claes Westinger	Vice ordförande	vald tom 2016
Göran Rode	Sekreterare	i tur att avgå
Glenn Håkansson	Ledamot	i tur att avgå
Kenth Bengtsson	Ledamot	vald tom 2016
Håkan Dahlquist	Suppleant	vald tom 2016
Sören Schriver	Suppleant	vald tom 2016
Joakim Hylan	Suppleant	i tur att avgå
Åke Fredin	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Freddy Petersson, Claes Westinger och Göran Rode två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit revisor från KPMG Bohlin AB. Föreningens internrevisor har varit Barbro Gullew med suppleant Sven-Arne Hedwall.

Valberedningen har varit Birgit Petersson och Annette Rode.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
MaFa	Fastighetsskötsel
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Ownit	Bredband och IP telefoni
Canal Digital	TV
AB Hisscompaniet	Hissar
Rangsell's	Sophantering
VA Syd	Vatten och sophantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Winfield AB	Städning



Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsredovisningen är upprättad enligt regelverket K2.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-06-18 av styrelsen tillsammans med konsult från MaFa. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats under hösten.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Nytt ventilationsaggregat 400.000:-

Tvättning hängrännor och stuprör 62.500:-

Kompletteringar gårdsrenovering 61.250:-

Spolning av avloppsledningar 52.000:-

Totalt: 575.750:-

Föreningen har en 20 årig underhållsplan upprättad 2014.

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2014 års penningvärde.

BYGGNADSDEL	UTFÖRT	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mark	2007		352							246
Fasad	1989		1959					444		
Fönster	1989							446		
Yttertak									395	
Trapphus	2011						131			
Hissar	1989	1736								
Installationer	1989	325	325							
TOTAL KOSTNAD		2061	2636				131	890	395	246

Medlemsinformation

Avgifterna har inte höjts under året.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 101.

Styrelsens slutord

Det fortsätter att gå bra för vår bostadsrättsförening. Husen fungerar tillfredsställande trots att de nu närmar sig en ålder av 30 år och en del större renoveringsarbeten börjar bli aktuella. Men ekonomin är god. En anledning är att vi fortsätter att leta efter samordningsfördelar.

Tanken är att vi hela tiden ska ligga i framkant när det gäller underhåll för att aldrig behöva hamna i något panikläge, som ofta är många gånger kostsammare än välplanerat underhåll.

Men fortfarande kan situationen snabbt förändras och då kan det direkt att synas på månadsavin.

Under 2015 bytte vi ytterligare ett ventilationsaggregat. Under året beslutade vi att fortsätta det arbetet, med att byta aggregaten på Svågertorpsvägen 49 respektive Svågertorpsvägen 31 året efter. Därefter ska ventilationsanläggningarna både vara mer driftsäkra och ge ett gott luftflöde.

Även om taken byggts utifrån de normer som fanns för 30 år sedan så håller de fortfarande ganska väl för väder och vind. För att vi ska ha bättre kontroll så har vi under året tecknat ett avtal med Klottrets Fiende Nr1 som varje år ska besiktiga taken och lägga takplattor tillrätta efter vintersäsongens stormar.

Dessutom hade våra garageportar på vissa sträckor blivit ganska mögliga. Under året har dessa spolats med mögel- och smutsavstötande specialmedel.

För verksamhetsåret 2015 har Kenth Bengtsson erhållit ett halvt prisbasbelopp för allt praktiskt arbete som han utfört under året.

Med dessa korta ord vill styrelsen tacka för alla fina möten under året.

Vi önskar den nya styrelsen lycka till med sitt arbete.

Styrelsen



Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 799	4 795	4 793	4 795
Resultat efter finansiella poster	578	283	-333	433
Soliditet (%)	35	33	32	32
Balansomslutning	36 998	37 305	37 946	38 912
Kassalikviditet (%)	154	157	187	202
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	628	628	628	628
Behållning fond för yttre underhåll	2 935	2 386	3 300	3 491

Definitioner av nyckeltal

SOLIDITET= Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

LIKVIDITET= omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 410 757
Årets resultat	578 234
	5 988 991

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 500 000
Upplöst ur yttre fond för årets kostnad	-666 960
Balanseras i ny räkning	
	5 155 951
	5 988 991

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

SN

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 798 994	4 795 206
Summa rörelseintäkter		4 798 994	4 795 206
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-2 756 925	-2 850 172
Övriga externa kostnader	3	-50 738	-117 403
Personalkostnader och arvoden	4	-141 931	-148 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-461 024	-518 788
Summa rörelsekostnader		-3 410 618	-3 635 131
Rörelseresultat		1 388 376	1 160 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	1 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 318	-878 129
Summa finansiella poster		-810 142	-876 969
Resultat efter finansiella poster		578 234	283 106
Årets resultat		578 234	283 106

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

2015-12-31

2014-12-31

Not

35 439 379

35 900 403

Summa materiella anläggningstillgångar

35 439 379

35 900 403

Summa anläggningstillgångar

35 439 379

35 900 403

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

17 648

1 000

Övriga fordringar

6

22 571

24 059

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 752

49 927

Summa kortfristiga fordringar

86 971

74 986

Kassa och bank

7

Kassa och bank

1 472 049

1 329 729

Summa kassa och bank

1 472 049

1 329 729

Summa omsättningstillgångar

1 559 020

1 404 715

SUMMA TILLGÅNGAR**36 998 399****37 305 118**

JN

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not

2015-12-31

2014-12-31

8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 220 012

4 220 012

Fond för yttre underhåll

2 934 756

2 385 903

Summa bundet eget kapital

7 154 768

6 605 915

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 410 757

5 676 504

Årets resultat

578 234

283 106

Summa fritt eget kapital

5 988 991

5 959 610

Summa eget kapital

13 143 759

12 565 525

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

22 847 185

23 847 185

Summa långfristiga skulder

22 847 185

23 847 185

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

383 099

294 533

Övriga skulder

59 856

59 464

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

564 500

538 411

Summa kortfristiga skulder

1 007 455

892 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 998 399

37 305 118

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckning

49 050 000

49 050 000

Summa ställda säkerheter

49 050 000

49 050 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper**Materiella anläggningstillgångar****Tillämpade avskrivningstider:****Procent**

Byggnader och mark

1,3%

Garagebyggnation

2,5%

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioden. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 43 år. En ny avskrivningsplan upprättades 2014 med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Separata avskrivningsenheter (komponenter) skrivs av linjärt enligt tidigare framtagna avskrivningsplaner.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av förenings fastigheter sker enligt förenings framtagna underhållsplan. Avsättning till samt ianspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 050 tkr.

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 943 968	3 943 968
	Hyror garage- parkeringsplatser	192 000	192 000
	Överlåtelseavgifter	6 400	6 644
	Pantsättningsavgifter	4 748	3 982
	Internetanslutning	126 720	126 720
	Uppvärmning	520 848	520 848
	Övriga intäkter	4 310	1 044
		4 798 994	4 795 206

24

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Drift- Fastighetskostnader	2 015	2 014
Material i Fastighetsskötsel	21 388	7 575
Fastighetsskötsel	164 943	162 860
Snöröjning	46 051	68 177
Trädgårdsskötsel	0	1 519
Städning	91 050	80 880
Ventilationskontroll	3 750	52 393
Hissbesiktning	3 725	3 600
Serviceavtal	27 939	32 010
El	261 657	264 279
Uppvärmning	573 095	553 203
Vatten	129 361	140 197
Renhållning	70 597	70 820
Fastighetsförsäkring	52 413	52 121
Kabel TV	86 708	86 716
Internetanslutning	88 320	117 120
Förvaltningskostnad	82 392	79 116
Fastighetsskatt	79 552	77 888
Löpande underhåll	307 024	184 551
Periodiskt underhåll install.	429 500	0
Periodiskt underhåll hus utv.	104 375	324 305
Periodiskt underhåll markytor	71 962	376 642
Periodiskt underhåll garage	36 998	0
Periodiskt underhåll bostäder	24 125	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymme	0	114 200
	2 756 925	2 850 172
Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier	2 500	9 025
Konsultarvode	0	67 385
Extern revision KPMG	14 875	12 625
Övriga externa kostnader	33 363	28 368
	50 738	117 403
Not 4 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
<i>Styrelsearvode, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Styrelsearvode enl. stämmobeslut	78 650	44 400
Föreningsvald revisor	4 450	4 440
Övriga arvode	34 150	74 350
	117 250	123 190
Sociala kostnader	24 681	25 578
Summa styrelse och övriga	141 931	148 768

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 468 212	51 468 212
Utgående anskaffningsvärden	51 468 212	51 468 212
Ingående avskrivningar	-18 364 429	-17 845 641
Årets avskrivningar	-461 024	-518 788
Utgående avskrivningar	-18 825 453	-18 364 429
Ingående anskaffningsvärde mark	2 796 620	2 796 620
Redovisat värde	35 439 379	35 900 403
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	11 600 000	11 600 000
Byggnader	36 000 000	36 000 000
	47 600 000	47 600 000

Fastigheten har värdeår 1989.

Bokfört värde byggnad 32 642 759 kronor

Bokfört värde mark 2 796 620 kronor

Summa bokfört värde 35 439 379 kronor

Not 6 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordran	8 536	10 200
Skattekonto	14 035	13 859
	22 571	24 059

Not 7 Kassa och bank	2015	2015-12-31
Swedbank	1 472 049	1 329 728
	1 472 049	1 329 728

Not 8 Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 220 012	0	2 385 903	5 676 504	283 106
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma 2014:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 364 000		-1 364 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-815 147		815 147
Balanseras i ny räkning				-265 747	265 747
Årets resultat					578 234
Belopp vid årets utgång	4 220 012	0	2 934 756	5 410 757	578 234

SW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	2653173456	0,861%	3 mån rörligt	4 819 076	0
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank Hypotek	39788608264	4,20%	2016-06-22	10 568 109	0
Swedbank Hypotek	265316370	4,10%	2018-09-25	7 460 000	0
				22 847 185	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

22 847 185

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 847 185

Årets amortering uppgick till 1 000 000 kronor. Styrelsen har för avsikt att amortera med den överlikviditet som uppstår löpande under året.

Malmö

2016-03-13

Freddy Pettersson

Claes Westinger

Glenn Håkansson

Göran Rode

Kent Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2016

KPMG

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Barbro Gullew
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svågertorp 1, org.nr 716406-9390

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svågertorp 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Svågertorp 1 finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svågertorp 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 16 mars 2016

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Barbro Gullew
Lekmannarevisor