



**Bostadsrättsföreningen
Svågertorp 1**

ÅRSREDOVISNING 2016

Dagordning för bostadsrättsföreningen Svågertorp 1, Årsmöte 2017

- 1. Öppnande**
- 2. Fastställande av röstlängd**
- 3. Godkännande av dagordningen**
- 4. Val av stämмоordförande**
- 5. Val av protokollförare**
- 6. Val av två justerare tillika rösträknare**
- 7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst**
- 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**
- 9. Föredragning av revisorns berättelse**
- 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- 11. Beslut om resultatdisposition**
- 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- 13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**
- 14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
för nästkommande verksamhetsår**
- 15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt
i förekommande fall val av styrelseordförande**
- 16. Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- 17. Val av revisorer och revisorssuppleant**
- 18. Val av valberedning**
- 19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
(första antagandet av nya stadgar)
samt av föreningsmedlem anmält ärende
(motion från medlem)**
- 20. Avslutande**

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

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 20 april 2016. På stämman deltog 25 medlemmar varav röstberättigade var 20.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Freddy Petersson	Ordförande	vald tom 2017
Claes Westinger	Vice ordförande	i tur att avgå
Göran Rode	Sekreterare	vald tom 2017
Kenth Bengtsson	Ledamot	i tur att avgå
Åke Fredin	Ledamot	vald tom 2017
Glenn Håkansson	Suppleant	vald tom 2017
Håkan Dahlquist	Suppleant	i tur att avgå
Sören Schriver	Suppleant	i tur att avgå
Joakim Hylan	Suppleant	vald tom 2017

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 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
Örehus AB	Vaktmästeri
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
Giovanni Städ	Städning

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

Företagets säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att byta ventilationsanläggningarna i våra fyra hus fortsatte under verksamhetsåret. Denna gång var det Svågertorpsvägen 49 som stod på tur. Återstår anläggningen i huset på Svågertorpsvägen 31 som är av den äldre modellen och som installerades när husen byggdes.

Ett omfattande arbete med att se över hela vårt stora ledningsnät som förser husen med värme och vatten startades under året. Ventiler ska märkas upp och motioneras för att de lätt ska kunna lokaliseras och stängas, även av boende, vid en vattenläcka. Detta kontinuerliga arbete har utförts med egen kompetens inom föreningen.

Ett annat stort och kostsamt arbete under året har varit totalrenovering av våra fyra hissar. Maskinerna hade blivit allt mer instabila och gick ur funktion lite då och då. Entreprenören plockade ner hissarna i sina minsta beståndsdelar, bytte ut hela styrutrustningen och merparten av alla mekaniska delar. Hissarna är nu också uppdaterade till dagens säkerhetskrav. Efter renoveringen lät vi måla om hissarnas dörrar, eftersom de blivit repiga.

Nytt avtal med Canal Digital innebar att vi fick nya tv-boxar till våra bostäder.

Ett fastprisavtal på 29,73 öre/kwh för föreningens gemensamma el tecknades med E-On. Det gäller el till som exempel utebelysning, tvättutrustning med mera. Avtalet gäller under två år.

Dessutom har föreningen bytt entreprenör för fastighetsskötseln, till Örehus Fastighetsförvalning, eftersom den tidigare entreprenören gick i konkurs. Uppdraget att sköta snöröjning och halkbekämpning gick till Klottrets Fiende Nr1.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2016-05-24 av styrelsen. 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 375.000:-

Hissrenoveringar 836.500:-

Nya lövavskiljare 38.325:-

Målning hissar 29.000:-

Totalt: 1.278.825:-

Medlemsinformation

Avgifterna har inte höjts under året.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100.

Styrelsens slutord

Även 2016 blev ett bra år för vår gemensamma bostadsrättsförening.

Husen fungerar tillfredsställande trots att de nu närmar sig en ålder av 30 år och en del större renoveringsarbeten börjat bli aktuella. Ekonomin är god. En anledning är låga räntor, en annan att vi fortsätter att leta efter samordningsfördelar. Tanken är att vi hela tiden ska ligga i framkant när det gäller underhåll. Underhållsarbete som måste utföras i panik är ofta mycket dyrare än välplanerat underhåll.

Även 2016 beslutade styrelsen att göra en extra amortering på 500.000 kronor av vårt rörliga lån.

Styrelsen beslutade att arvodera Kenth Bengtsson och Åke Fredin med 0,25 % av ett basbelopp för deras arbete under året. Kenth för praktiskt arbete i föreningen och Åke för sin genomgång av ventiler för vatten och värmeförsörjning.

Med dessa 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

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 800	4 799	4 795	4 793
Resultat efter finansiella poster	217	578	283	-333
Soliditet (%)	37	35	33	32
Balansomslutning	36 331	36 998	37 305	37 946
Kassalikviditet (%)	139	154	157	187
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	628	628	628	628
Behållning yttre fond	3768	2935	2386	3300

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 220 012	0	2 934 756	5 410 757	578 234
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 500 000		-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-666 960		666 960
Balanseras i ny räkning				-254 806	254 806
Årets resultat					217 474
Belopp vid årets utgång	4 220 012	0	3 767 796	5 155 951	217 474

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 155 951
Årets resultat	217 474
	<u>5 373 425</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 500 000
Upplöst ur yttre fond	-1 388 044
Balanseras i ny räkning	<u>5 261 469</u>
	5 373 425

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

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 799 919	4 798 994
Summa rörelseintäkter		4 799 919	4 798 994
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	3	-3 295 016	-2 756 925
Övriga externa kostnader	4	-51 601	-50 738
Personalkostnader	5	-144 814	-141 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 024	-461 024
Summa rörelsekostnader		-3 952 455	-3 410 618
Rörelseresultat		847 464	1 388 376
Finansiella poster			
Ränteintäkter		165	176
Räntekostnader		-630 155	-810 318
Summa finansiella poster		-629 990	-810 142
Resultat efter finansiella poster		217 474	578 234
Resultat före skatt		217 474	578 234
Årets resultat		217 474	578 234

Jw

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

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

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31

2015-12-31

6

34 978 355

35 439 379

34 978 355

35 439 379

34 978 355

35 439 379

7

0

17 648

37 680

22 571

43 363

46 752

81 043

86 971

8

1 271 126

1 472 049

1 271 126

1 472 049

1 352 169

1 559 020

36 330 524

36 998 399



Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

BALANSRÄKNING

Not

2016-12-31**2015-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

4 220 012

4 220 012

Fond för yttre underhåll

3 767 796

2 934 756

Summa bundet eget kapital

7 987 808

7 154 768

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 155 951

5 410 757

Årets resultat

217 474

578 234

Summa fritt eget kapital

5 373 425

5 988 991

Summa eget kapital

13 361 233

13 143 759

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

21 997 185

22 847 185

Summa långfristiga skulder

21 997 185

22 847 185

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

280 000

0

Leverantörsskulder

248 796

383 099

Övriga skulder

0

59 856

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

443 310

564 500

Summa kortfristiga skulder

972 106

1 007 455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**36 330 524****36 998 399**

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Procent

Byggnader och mark

1,3%

Garagebyggnation

2,5%

Inventarier, verktyg och installationer

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 föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden 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.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2016

2015

Årsavgifter bostäder

3 943 968

3 943 968

Hyror garage

192 000

192 000

Internetanslutning

126 720

126 720

Uppvärmning

520 848

520 848

Överlåtelseavgifter

5 535

6 400

Pantsättningsavgifter medlem

4 881

4 748

Övriga intäkter

5 967

4 310

4 799 919

4 798 994



Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 3	Drift- Fastighetskostnader	2 016	2 015
	Material i Fastighetsskötsel	11 716	21 388
	Fastighetsskötsel	128 875	164 943
	Snöröjning	79 563	46 051
	Städning	99 773	91 050
	Ventilationskontroll	0	3 750
	Hissbesiktning	3 829	3 725
	Serviceavtal	25 837	27 939
	El	248 585	261 657
	Uppvärmning	609 106	573 095
	Vatten	129 290	129 361
	Renhållning	69 834	70 597
	Fastighetsförsäkring	65 209	52 413
	Kabel TV	88 018	86 708
	Internetanslutning	88 320	88 320
	Förvaltningskostnad	85 548	82 392
	Fastighetsskatt	81 152	79 552
	Löpande underhåll	92 317	307 024
	Periodiskt underhåll install.	375 000	429 500
	Periodiskt underhåll hus utv.	69 400	104 375
	Periodiskt underhåll hiss	836 500	0
	Periodiskt underhåll garage	0	36 998
	Periodiskt underhåll bostäder	78 144	24 125
	Periodiskt underhåll markytor	0	71 962
	Periodiskt underhåll	29 000	0
		3 295 016	2 756 925
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Förbrukningsinventarier	0	2 500
	Konsultarvode	13 338	0
	Extern revision KPMG	13 125	14 875
	Övriga externa kostnader	25 138	33 363
		51 601	50 738
Not 5	Personal	2016	2015
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Styrelsearvode	66 450	78 650
	Revisionsarvode	4 430	4 450
	Övriga arvode	45 950	34 150
		116 830	117 250
	Sociala kostnader	27 984	24 681
	Summa styrelse	144 814	141 931



Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	51 179 392	51 179 392
	Utgående anskaffningsvärden	51 179 392	51 179 392
	Ingående avskrivningar	-18 536 633	-18 075 609
	Årets avskrivningar	-461 024	-461 024
	Utgående avskrivningar	-18 997 657	-18 536 633
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 796 620	2 796 620
	Redovisat värde	34 978 355	35 439 379
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	14 000 000	11 600 000
	Byggnader	41 000 000	36 000 000
		55 000 000	47 600 000
	Fastigheten har värdeår 1989.		
	Bokfört värde byggnad 32 181 735 kronor		
	Bokfört värde mark 2 796 620 kronor		
	Summa bokfört värde 34 978 355 kronor		
Not 7	Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
	Skattefordran	6 936	8 536
	Skattekonto	30 744	14 035
		37 680	22 571
Not 8	Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
	Konto Swedbank	1 271 126	1 472 049
		1 271 126	1 472 049

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	2653173456	0,861%	3 mån rörligt	4 319 076	0
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank Hypotek	2653163788	1,42%	2021-06-23	10 498 109	280 000
Swedbank Hypotek	265316370	4,10%	2018-09-25	7 460 000	0
				22 277 185	280 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 997 185
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 877 185

Årets amortering uppgick till 570 000 kronor. Styrelsen har för avsikt att amortera med den överlikviditet som uppstår löpande under året.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	49 050 000	49 050 000
Not 11 Eventualförpliktelser		
Finns inga		

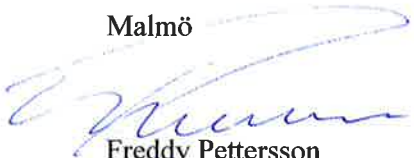


Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Org.nr. 716406-9390

NOTER

Malmö



Freddy Pettersson



Åke Fredin



Claes Westinger



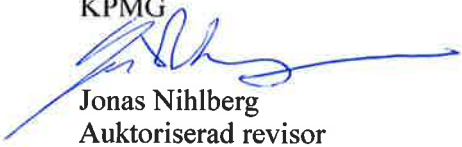
Göran Rode



Kent Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2017

KPMG



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Barbro Gullew
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svågertorp 1 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 osäkerhetsfaktor 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 att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Svågertorp 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor 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 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 och övriga valda revisors 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 20 mars 2017



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Barbro Gullew
Förtroendevald revisor

Sven-Arne Hedvall
Svågertorpsvägen 41 B
215 84 Malmö

Malmö 170116

Årsstämman/Styrelsen
Svågertorp 1

Motion om hur man kan stänga av ingående vatten till lägenheterna

På förekommen anledning tycker jag att föreningen skulle undersöka möjligheten att få kranar till att stänga av ingående vatten i varje lägenhet utan att grannen ska behöva vara hemma. Detta borde även finnas för värmeledningen.

Husen börjar bli några år gamla och vi vet inte hur länge vattenkopplingarna håller tätt. Själv har jag två kranar på rören i grovköket som borde bytas, för att de läcker ibland. Men man drar sig för att samordna både rörmokare och att grannen ska vara hemma.

Möjligheten att stänga av finns kanske redan, men då är kunskapen för dålig om var man gör detta. Det verkar även som om flertalet av våra grannar inte heller känner till detta. Det finns en lucka i väggen i grovköket som man inte kan öppna på grund av att bänken står i vägen. Finns kranar här? Finns kranar i trapphuset eller någon annanstans? Kan vi få lite undervisning om hur man ska göra om olyckan är framme?

Med vänlig hälsning



Sven-Arne Hedvall, lägenhet 30

Styrelsens svar på motion
från Sven-Arne Hedvall, lägenhet 30

Våra ledningar som förser bostäderna med vatten och värme är konstigt dragna. Några av bostäderna i trapphusen matas från gropan i trappan, några från bostaden på första plan och några från radhusen. Samma förhållande gäller radhusen där ledningarna skickas fram och tillbaka.

Det är med andra ord helt omöjligt att montera avstängning till varje bostad.

I samband med att familjer bygger om sina kök och badrum installerar man numera ballofixer på alla ledningar. Något som är välkommet.

Men i de fall det sker en vattenläcka när ingen är hemma så hjälper knappt ballofixer.

Styrelsen uppmärksammade problemet på allvar för något år sedan och satte då igång ett arbete med att reda ut och märka ledningsdragningen. Ett arbete som fortfarande pågår.

Om man i absolut akuta lägen inte kan stänga av vatten och värme på annat sätt, så finns möjligheten att göra det i den grop som finns på kortsidan av husen, Svågertorpsvägen 37 A, Henrik Menanders väg 28 B, Svågertorpsvägen 51 B samt Svågertorpsvägen 33 B. Men då stängs också hela huset och i vissa fall även husen som ligger efter i kedjan.

Det krävs både bättre märkning, som kan tolkas av vanliga boende och ventiler som går att stänga av utan för stor kraftansträngning.

Arbetet fortsätter.

Styrelsen anser därmed motionen besvarad.