



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**



### Revisorer

Liselotte Herrlander  
Irene Jönsson

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

Herrlander Revision AB

### Valberedning

Irene Jönsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Själland 1	2020	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

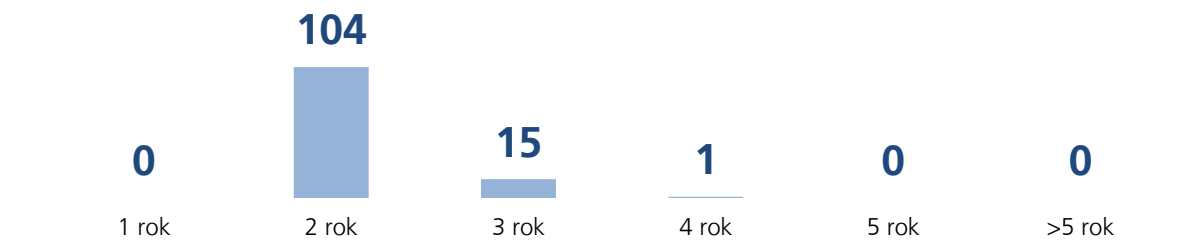
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas 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 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kommunals Fackklubb	84 m <sup>2</sup>	2021
Tea Livs	109 m <sup>2</sup>	2023

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Miljöhus	2019	Slipning av golv
OVK-besiktning	2019	
Energideklaration	2019	
Åtgärd av avlopp/stammar till badrum/toalett	2018 - 2019	Relining
Ventilationskontroller	2018	
Målning/Reovering plåt stuprör/rännor	2017	Där behov funnits
Cylinder- & Nyckelbyte	2016	Trapphus, vind & källare
Dräneringsarbete	2016	Vid delar av Bobergsängen
Miljöhus	2015	Nytt miljöhus
Skyddsrum	2015	Underhåll i enlighet med MSB
Nya porttelefoner	2015	i D-huset
Tvätt utrustning	2014	Nya maskiner
Tak över butik	2014	Nytt tak
Gård	2014 - 2015	Uppfräschning av trädgården och nyplanteringar
Källarfönster	2014	Nya treglasfönster
Avloppsstammar	2009 - 2010	Relining i kök
Föreningslokal	2008	Helreovering
Fönster	2005	Nya treglasfönster
Golvbrunnar	2005	Emaljering
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
Servicecentral/elcentral	2021	Byte
Värmeanläggning	2021	Byte av fjärrvärmecentral och radiator/termostatventiler
Målning och reovering av pannrum	2021	
Betongplattor balkong	2022	Tillsyn och ev. lagning
Trapphus	2024	Målning
Porttelefoner	2024	Tillsyn och ev. byte

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi har under året varit fortsatt god. För att finansiera köpet av tomten (fastigheten Själland 1) som genomfördes från Malmö Stad under 2020 så togs tre nya större lån upp. Beslutet att friköpa tomten som togs på en extrastämma i slutet av 2019 grundade sig framförallt i att man istället för att endast betala en hög avgift till Malmö Stad, som skulle höjas mycket kraftigt i samband med omförhandling under 2020 (och som också riskerade att åter höjas kraftigt efter tio år då det skulle omförhandlas igen), istället får möjlighet att amortera på lånen som togs för att finansiera köpet, och därmed långsiktigt minska kostnaderna relaterade till detta.

Tack vare sin goda ekonomi har föreningen kunnat upphandla både långa och fördelaktiga räntor som utöver stabilitet också ger utrymme för amortering i form av mellanskillnaden mellan finansieringskostnaden för lånet och alternativkostnaden som man skulle haft i form av tomträttsavgälden till Malmö Stad, om man förlängt tomträttsavtalet.

I enlighet med den långtidsbudget som togs fram i samband med utvärderingen av de bägge alternativen (gällande friköp av tomten, alt. nytt tomträttsavtal) så genomfördes en engångshöjning av avgiften med 20% den 1 januari 2020, samt med 5 % den 1 januari 2021, och densamma planeras även att höjas med ytterligare 5% 2022, för att sedan återgå till mer normala avgiftshöjningar på maximalt 1-2% per år därefter.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

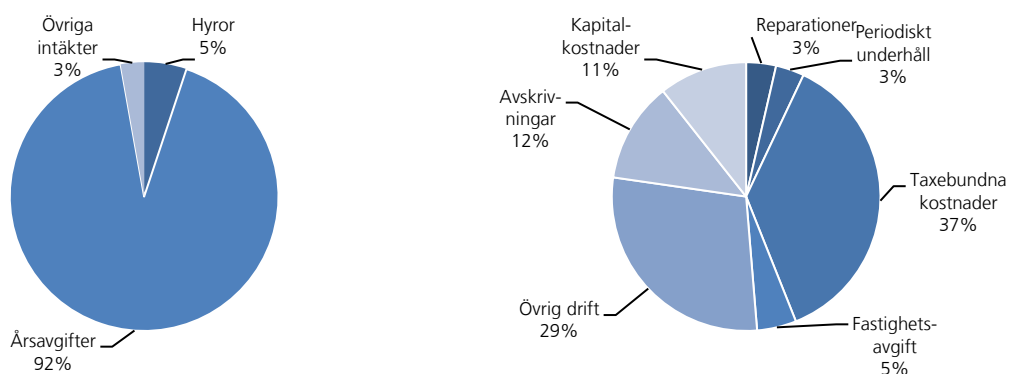
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 309 546</b>	<b>1 575 249</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 116 336	4 311 906
Minskning kortfristiga fordringar	381 225	0
Ökning av långfristiga skulder	59 613 516	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	594 271
	<b>65 111 077</b>	<b>4 906 177</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 406 213	3 238 434
Finansiella kostnader	472 269	176 680
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	287 313
Ökning av kortfristiga fordringar	0	394 501
Ökning av anläggningstillgångar	59 700 000	0
Minskning av långfristiga skulder	0	74 952
Minskning av kortfristiga skulder	313 985	0
	<b>63 892 467</b>	<b>4 171 880</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 528 157</b>	<b>2 309 546</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 218 610</b>	<b>734 297</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 1 429 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

Under det gångna året har föreningen i enlighet med beslut som togs på en extrastämma i slutet av 2019 arbetat med att friköpa tomten (fastigheten Själland 1) från Malmö Stad istället för att förlänga tomträttsavtalet som skulle löpt ut i Oktober 2020. Tack vare föreningens goda ekonomi kunde vi upphandla för föreningen bra räntor på lånen för att finansiera köpet, och köpet slutfördes sedan under sommaren 2020.

Bakgrunden till att föreningen tog beslutet att friköpa tomten istället för att förlänga tomträttsavtalet var att kostnaden för det nya tomträttsavtalet skulle öka väsentligt. Med två långtidsbudgetar med utgångspunkt i de båda förslagen (friköp eller nytt tomträttsavtal) som beslutsunderlag togs beslutet att friköpa tomten då föreningen på detta vis räknar med att få en lägre finansieringskostnad för friköpet, jämfört med det nya förslaget till tomträttsavgäld, och med denna mellanskillnad kunna amortera på lånen för att långsiktigt även minska dessa kostnader. Förhoppningen är att detta skall ge både stabilitet och lägre kostnader för föreningen, både på kort och lång sikt.

Föreningen har även tillsammans med en extern trädgårdsfirma och en intern trädgårdsgrupp genomfört nyplanteringar i flertalet av föreningens rabatter och ytor i utemiljön, ett arbete som delvis även kommer fortsätta under 2021.

Föreningen planerar också i enlighet med underhållsplanen ett byte av föreningens värmeanläggning med tillhörande radiator- och termostatventiler samt servicecentraler. Styrelsen har under året tillsammans med en projektledare från SBC gjort en förstudie med utvärdering av olika alternativ där allt ifrån ny fjärrvärmecentral till bergvärme eller luftvattenvärmepump, med gemensam el och eventuella solceller som kompletterande energikällor, undersökts. Detta bland annat utifrån effekt, ekonomiska och även miljömässiga faktorer med förhoppningen att detta skall leda till en långsiktigt bra lösning med lägre uppvärmningskostnader för föreningen. Förhoppningen är att detta projekt skall kunna slutföras under 2021.

Utöver detta har endast löpande underhåll utförts.

Föreningen har haft fortsatt gott samarbete med SBC som både teknisk och ekonomisk förvaltare.

Vi i styrelsen tackar samtliga medlemmar för visat förtroende, ett gott samarbete och vi hoppas att så många som möjligt kan komma till föreningsstämman. Väl mött och tag gärna med denna årsredovisning på föreningsstämman!

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 22  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	675	562	562	543
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 110	1 077	995	815
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 203	1 666	1 677	1 045
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	29	27	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	137	139	153	146
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	35	36	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	24	28	18
Soliditet (%)	6	23	22	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	706	365	644	899
Nettoomsättning (tkr)	5 101	4 309	4 295	4 115

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	4 457 712	960 000	0	3 497 712
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 565 912</b>	<b>960 000</b>	<b>0</b>	<b>3 605 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-640 625	-960 000	364 767	-45 392
Årets resultat	705 829	705 829	-364 767	364 767
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>65 205</b>	<b>-254 171</b>	<b>0</b>	<b>319 375</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 631 117</b>	<b>705 829</b>	<b>0</b>	<b>3 925 287</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	705 829
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	319 375
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-960 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>65 204</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

150 348

**215 552**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 100 676	4 308 606
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 660	3 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 116 336</b>	<b>4 311 906</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 845 157	-2 734 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 792	-293 370
Personalkostnader	Not 6	-214 264	-210 209
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 025	-532 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 938 238</b>	<b>-3 770 459</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 178 098</b>	<b>541 447</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 269	-176 680
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-472 269</b>	<b>-176 680</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>705 829</b>	<b>364 767</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>705 829</b>	<b>364 767</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,13</span>	73 266 221	14 098 246
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>73 266 221</b>	<b>14 098 246</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>73 266 221</b>	<b>14 098 246</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 149	67 956
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 618 363	2 700 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	106 532	123 072
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 728 044</b>	<b>2 891 508</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 145	2 295
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 145</b>	<b>2 295</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 731 189</b>	<b>2 893 803</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>76 997 410</b>	<b>16 992 049</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 457 712	3 497 712
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 565 912</b>	<b>3 605 912</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-640 625	-45 392
Årets resultat		705 829	364 767
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>65 205</b>	<b>319 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 631 117</b>	<b>3 925 287</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	60 856 516	3 415 048
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 856 516</b>	<b>3 415 048</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 391 517	8 219 469
Leverantörsskulder		148 105	745 071
Skatteskulder		27 088	18 671
Övriga skulder		30 575	22 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	912 492	645 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 509 777</b>	<b>9 651 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 997 410</b>	<b>16 992 049</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2018-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Genomsnittlig avskrivning är 2,3%.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 425 119	3 687 593
Årsavgifter - lokaler	286 561	238 801
Hyror lokaler	255 360	247 660
Hyror förråd	5 760	5 760
Kabel-TV intäkter	125 955	125 877
Elintäkter	600	600
Gemensamhetslokal	1 300	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 325
Öresutjämning	21	-11
	<b>5 100 676</b>	<b>4 308 606</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	8 915	0
Återbäring försäkringsbolag	3 284	0
Övriga intäkter	3 461	3 300
	<b>15 660</b>	<b>3 300</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	136 252	146 248
	Fastighetsskötsel beställning	12 715	14 763
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	143 752	143 748
	Fastighetsskötsel gård beställning	67 131	61 642
	Snöröjning/sandning	6 248	10 317
	Städning entreprenad	114 119	111 822
	Städning enligt beställning	6 256	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 327	11 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 400	29 494
	Myndighetstillsyn	0	29 975
	Bevakning	0	3 790
	Sophantering	11 063	16 046
	Gård	11 433	10 636
	Serviceavtal	9 832	817
	Förbrukningsmateriel	1 656	11 860
	Brandskydd	0	893
		<b>542 182</b>	<b>603 151</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	24 362	11 084
	Lokaler	6 875	0
	Gemensamma utrymmen	0	799
	Tvättstuga	35 318	19 364
	Sophantering/återvinning	0	34 500
	Vind	0	6 269
	Källare	5 363	0
	Entré/trapphus	7 154	7 504
	Lås	14 089	14 121
	VVS	8 488	6 863
	Värmeanläggning/undercentral	931	1 400
	Ventilation	0	10 660
	Elinstallationer	16 838	13 854
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 256	19 409
	Tak	20 000	0
	Mark/gård/utemiljö	10 339	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 405	3 607
	Vattenskada	0	50 679
		<b>161 418</b>	<b>200 113</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Mark/gård/utemiljö	150 348	0
		<b>150 348</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	182 569	208 303
	Värme	985 467	1 005 805
	Vatten	354 437	249 961
	Sophämtning/renhållning	106 549	90 168
		<b>1 629 022</b>	<b>1 554 237</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 557	41 511
	Tomträttsavgäld	7 506	7 506
	Kabel-TV	104 403	128 804
		<b>156 466</b>	<b>177 821</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>205 721</b>	<b>199 533</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 845 157</b>	<b>2 734 855</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	6 739	4 887
	Tele- och datakommunikation	1 337	1 337
	Juridiska åtgärder	17 188	0
	Inkassering avgift/hyra	2 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 625	28 375
	Föreningskostnader	25 501	11 404
	Styrelseomkostnader	260	170
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 710
	Studieverksamhet	4 975	0
	Förvaltningsarvode	160 316	182 764
	Administration	9 837	9 030
	Korttidsinventarier	0	2 500
	Konsultarvode	90 689	43 293
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 050	7 900
		<b>346 792</b>	<b>293 370</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	166 398	164 496
	Sociala kostnader	47 866	45 713
		<b>214 264</b>	<b>210 209</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	62 088	62 088
	Yttertak K3	11 292	11 292
	Fasader/balkonger K3	25 408	25 408
	Fönster/dörrar och portar K3	21 173	21 173
	Stomkomplettering förening K3	27 102	27 102
	Stamledningar VA K3	321 726	321 726
	Luftbehandlingssystem K3	22 585	22 585
	Fastighetsel inkl. svagström K3	27 102	27 102
	Utemiljö allmänt K3	13 551	13 551
		<b>532 025</b>	<b>532 025</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	23 034 221	16 938 474
	Nyanskaffningar	59 700 000	6 095 747
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>82 734 221</b>	<b>23 034 221</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 935 975	-8 403 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-532 025	-532 025
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 468 000</b>	<b>-8 935 975</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>73 266 221</b>	<b>14 098 246</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	59 700 000	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	63 093 000	63 093 000
	Taxeringsvärde mark	70 474 000	70 474 000
		<b>133 567 000</b>	<b>133 567 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	3 567 000	3 567 000
		<b>133 567 000</b>	<b>133 567 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	93 351	93 354
	Klientmedel hos SBC	3 525 012	2 307 251
	Fordringar kreditfakturor	0	299 875
		<b>3 618 363</b>	<b>2 700 480</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	43 113	43 057
	Kabel-TV	19 521	32 914
	Tomträttsavgäld	0	3 753
	Förvaltningskostnad	26 342	26 316
	Medlemsavgift	8 210	8 050
	Serviceavtal	9 346	8 982
		<b>106 532</b>	<b>123 072</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 497 712	2 537 712
	Reservering enligt stadgar	960 000	960 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 457 712</b>	<b>3 497 712</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken		0	5 140 583	
Handelsbanken		0	2 003 934	
Handelsbanken	0,510 %	1 000 000	1 000 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,100 %	2 000 000	2 000 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,450 %	1 490 000	1 490 000	2023-12-30
Handelsbanken	0,940 %	19 900 000	0	2025-06-30
Handelsbanken	1,330 %	19 900 000	0	2028-06-30
Handelsbanken	1,500 %	19 837 500	0	2030-06-30
Handelsbanken	0,510 %	7 120 533	0	2021-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>71 248 033</b>	<b>11 634 517</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 391 517	-8 219 469	
		<b>60 856 516</b>	<b>3 415 048</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 893 113 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	72 174 900	14 692 900

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	15 017	18 648
Värme	164 185	164 268
Vatten	97 766	22 705
Sophämtning	15 190	4 571
Extern revisor	24 000	24 000
Arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	943	943
Ränta	131 151	9 922
Avgifter och hyror	461 240	397 816
	<b>912 492</b>	<b>645 873</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

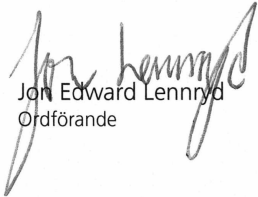
I enlighet med underhållsplanen planerar föreningen byte av föreningens värmeanläggning med tillhörande radiator- och termostatventiler samt servicecentraler. Styrelsen har under 2020 tillsammans med en projektledare från SBC gjort en förstudie med utvärdering av olika alternativ med förhoppningen att detta skall leda till en långsiktigt bra lösning med lägre uppvärmningskostnader för föreningen. Förhoppningen är att detta projekt skall kunna slutföras under 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 9 / 5 2021



Jon Edward Lennnyd  
Ordförande



Rebecka Josefin Emilia Bylander  
Sekreterare



Matts Johan Norberg  
Kassör



Eva Christin Birgit Holgersson  
Ledamot




Emelie Åse Frida Sonesson  
Ledamot



Aleksandar Mihajlo Simic  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



Liselotte Herrlander  
Extern revisor



Irene Jönsson  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenstorp 3 för år 2020.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

W

## 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet 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.

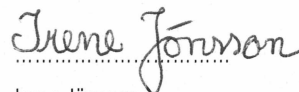
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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 17,5 2021



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor



Irene Jönsson  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)