

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2048.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1947-01-01. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jon Edward Lennryd	Ledamot
Matts Johan Norberg	Ledamot
Aleksandar Mihajlo Simic	Ledamot
Emelie Åse Frida Sonesson	Ledamot
Adrian Patrik Swiecki	Ledamot
Barbro Michaela Kristina Wikman	Ledamot

Ulla Birgitta Babic	Suppleant
Carl Johan Frykebrant	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Birgitta Babic, Carl Johan Frykebrant, Matts Johan Norberg, Emelie Åse Frida Sonesson, Adrian Patrik Swiecki och Barbro Michaela Kristina Wikman.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

 Liselotte Herrlander
 Irene Jönsson

 Ordinarie Extern
 Ordinarie Intern

Herrlander Revision AB

Valberedning

 Eva Holgersson
 Mats Nyborg

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-11. Extra stämma med anledning av beslut gällande friköp av tomt/fastigheten Själland 1 från Malmö stad.

Fastighetsfakta

Tomten är upplåten med tomträtt. Avtalet går ut oktober 2020, pågående process med Malmö stad för att köpa loss tomt/fastigheten som förväntas slutföras under första halvåret 2020.

 Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
 Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

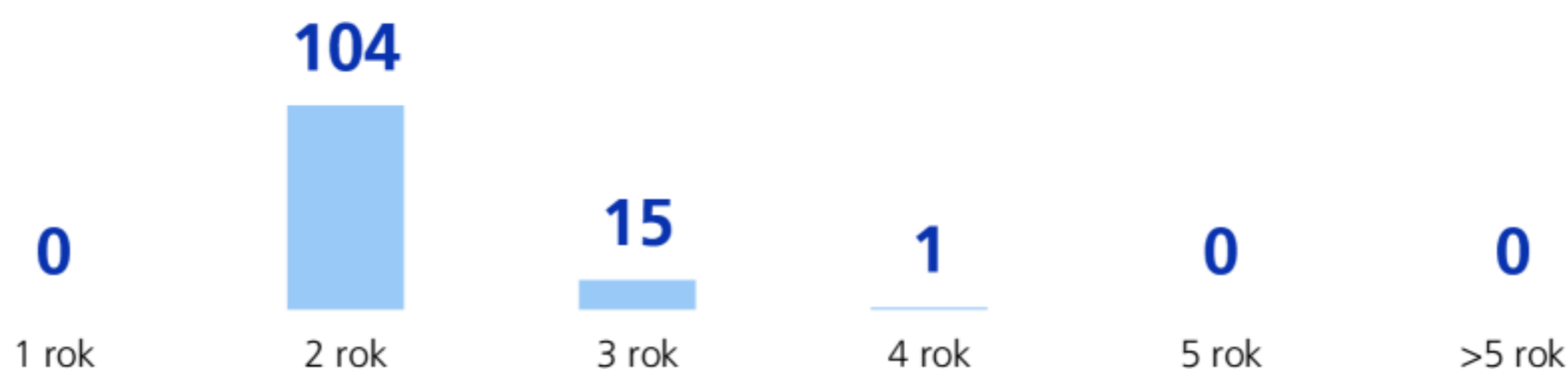
 Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.
 Värdeåret är 1947.

 Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 213 m², varav 6 983 m² utgör lägenhetsyta och 230 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kommunals Fackklubb	84 m ²	2020
Tea Livs	109 m ²	2020

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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Miljöhus	2019	Slipning av golv
OVK-besiktning	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
Nya porttelefoner	2015	i D-huset
Skyddsrum	2015	Underhåll i enlighet med MSB
Tvättutrustning	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	2020	Byte
Värmeanläggning	2020	Byte av fjärrvärmecentral och radiator/termostatventiler
Målning och reovering av pannrum	2020	
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. Under året har en ny underhållsplan tagits fram. Baserat på den har en ekonom från SBC tillsammans med styrelsen tagit fram en ny långtidsbudget. Det som har den största påverkan på föreningens ekonomi under de kommande åren är att tomträttsavtalet med Malmö Stad löper ut under 2020. Då beskedet från Malmö Stad om ett nytt avtal innebar en kraftig ökning av tomträttsavgälden, så togs två olika alternativ till långtidsbudget fram (ett baserat på förlängt tomträttsavtal, och ett baserat på friköp av tomten med tillkommande finansieringskostnader). I enlighet med de båda förslagen gjordes en engångshöjning av avgiften med 20% den 1 januari 2020, och densamma planeras sedan att höjas med ytterligare 5% de kommande två åren, för att sedan återgå till mer normala avgiftshöjningar på maximalt 1-2% per år därefter.

Utifrån dessa två förslag beslutade en extra föreningsstämma i slutet av 2019 att ge styrelsen i uppdrag att arbeta för att köpa loss tomten från Malmö stad. Om allt går som planerat kommer detta att slutföras under första halvåret 2020. Beslutet grundade sig framförallt i att man istället för att endast betala en hög avgift till Malmö Stad (som också riskerar att höjas kraftigt efter tio år då det skall omförhandlas igen), istället får möjlighet att amortera på lånen som kommer att finansiera köpet, och därmed långsiktigt minska kostnaderna relaterade till detta. Detta då föreningen under våren tack vare sin goda ekonomi har kunnat upphandla fördelaktiga räntor som 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.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

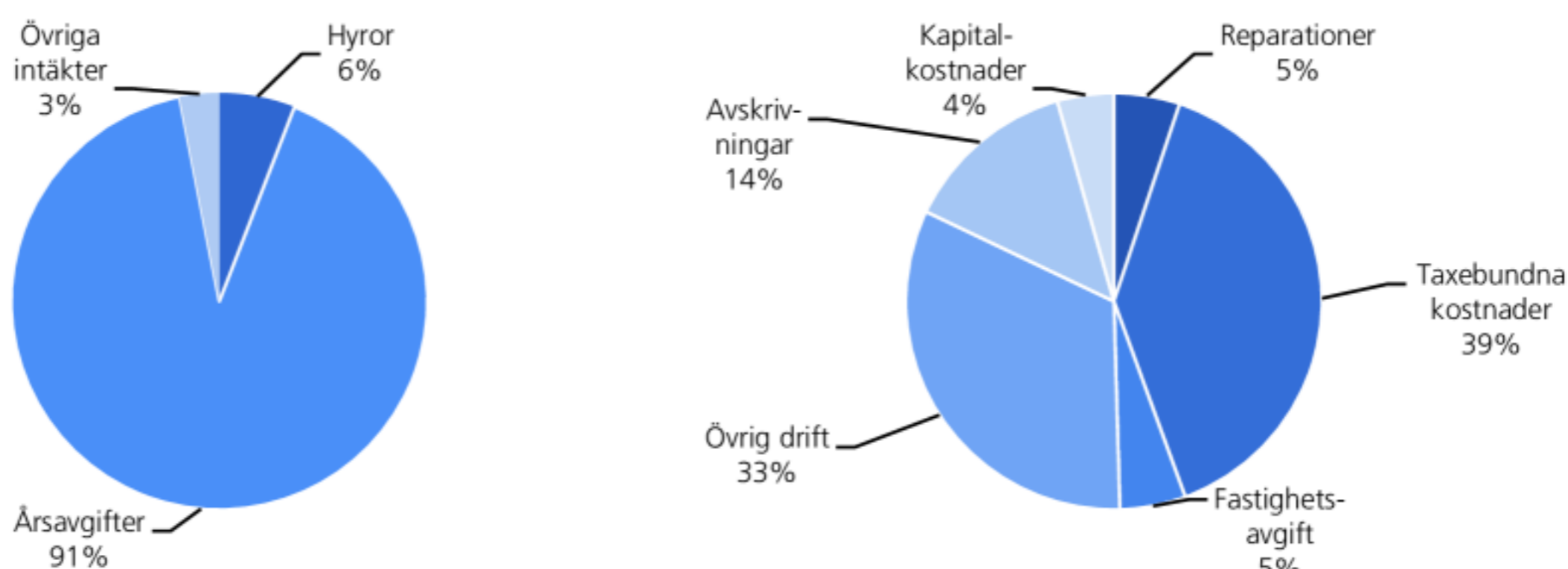
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 575 249	2 095 004
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 311 906	4 301 335
Ökning av långfristiga skulder	0	4 415 048
Ökning av kortfristiga skulder	594 271	26 498
	4 906 177	8 742 880
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 238 434	3 224 652
Finansiella kostnader	176 680	205 404
Ökning av materiella anläggningstillgångar	287 313	5 808 434
Ökning av kortfristiga fordringar	394 501	24 148
Minskning av långfristiga skulder	74 952	0
	4 171 880	9 262 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 309 546	1 575 249
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	734 297	-519 755

*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 1 377 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 relingen avslutats. Slutbesiktning har skett med godkänt resultat.

Ventilationskontroll (OVK) har genomförts där några bostadsrätter har fått anmärkningar som åtgärdas utav innehavaren, ny ombesiktning av dessa lägenheter kommer att ske under våren 2020.

En uppfräschning av miljöhuset har också ägt rum och vi hoppas att alla medlemmar har uppskattat denna.

Föreningen har haft fortsatt gott samarbete med SBC som både teknisk och ekonomisk förvaltare. Föreningen har tillsammans med SBC också tagit fram en ny uppdaterad underhållsplan som gäller fram till och med 2048.

Föreningen hade en extrastämma i december med anledning av tomträttsavtalet som löper ut under 2020. På stämman presenterades två förslag utifrån långtidsbudgetar (ett med utgångspunkt i friköp av tomten och ett med utgångspunkt kring förnyat tomträttsavtal som i sådana fall skulle höjas väsentligt), vilka båda tagits fram av en ekonom från SBC. Utifrån dessa två förslagen beslutade stämman enhälligt att föreningen genom styrelsen ska jobba vidare för att friköpa av tomten. Styrelsen har under våren skrivit på ett köpeavtal mellan föreningen och Malmö stad, vilket dock också behöver godkännas av Malmö stads tekniska nämnd samt kommunfullmäktige. Styrelsen har också inhämtat räntor från olika banker för att finansiera köpet och fått flertalet bra erbjudanden som gör köpet möjligt. På detta vis räknar föreningen med att få en lägre finansieringskostnad för friköpet, jämfört med det nya förslaget till tomträttsavgäld, och med denna mellanskillnad amortera på lånet för att långsiktigt även minska dessa kostnader.

Under kommande år planerar vi också byte av fjärrvärmecentralen då denna behöver bytas i enlighet med underhållsplanen och samtidigt hoppas föreningen att detta även skall leda till lägre uppvärmningskostnader. Detta innebär också att vi kommer se över samtliga radiatorer och även termostatventiler. I enlighet med underhållsplanen och inom samma projekt kommer vi även att byta servicecentral/el-central.

Gemensamma fixardagar har ordnats under året och enligt tradition har vi haft julgranar även i år.

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: 13 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151
 Tillkommande medlemmar: 20
 Avgående medlemmar: 23
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	562	543	543
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 077	995	815	861
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 666	1 677	1 045	1 055
Elkostnad/m ² totalyta	29	27	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	139	153	146	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	36	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	28	18	20
Soliditet (%)	23	22	26	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	365	644	899	970
Nettoomsättning (tkr)	4 309	4 295	4 115	4 129

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 983 m² bostäder och 230 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	108 200	0	0	108 200
Fond för yttre underhåll	3 497 712	960 000	0	2 537 712
S:a bundet eget kapital	3 605 912	960 000	0	2 645 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-45 392	-960 000	644 041	270 567
Årets resultat	364 767	364 767	-644 041	644 041
S:a fritt eget kapital	319 375	-595 233	0	914 608
S:a eget kapital	3 925 287	364 767	0	3 560 520

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	364 767
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	914 608
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-960 000
summa balanserat resultat	319 375

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	319 375
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 308 606	4 295 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 300	5 972
Summa rörelseintäkter		4 311 906	4 301 335
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 734 855	-2 786 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 370	-232 048
Personalkostnader	Not 6	-210 209	-205 671
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 025	-227 238
Summa rörelsekostnader		-3 770 459	-3 451 889
RÖRELSERESULTAT		541 447	849 445
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 680	-205 404
Summa finansiella poster		-176 680	-205 404
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		364 767	644 041
ÅRETS RESULTAT		364 767	644 041

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 098 246	8 534 524
Pågående byggnation	Not 9	0	5 808 434
Summa materiella anläggningstillgångar		14 098 246	14 342 958
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 098 246	14 342 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		67 956	2 580
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 700 480	1 642 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	123 072	118 139
Summa kortfristiga fordringar		2 891 508	1 763 617
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 295	1 388
Summa kassa och bank		2 295	1 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 893 803	1 765 005
SUMMA TILLGÅNGAR		16 992 049	16 107 963

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 497 712	2 537 712
Summa bundet eget kapital		3 605 912	2 645 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-45 392	270 567
Årets resultat		364 767	644 041
Summa fritt eget kapital		319 375	914 608
SUMMA EGET KAPITAL		3 925 287	3 560 520
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 415 048	9 609 599
Summa långfristiga skulder		3 415 048	9 609 599
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 219 469	2 099 870
Leverantörsskulder		745 071	227 965
Skatteskulder		18 671	0
Övriga skulder		22 630	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	645 873	610 009
Summa kortfristiga skulder		9 651 714	2 937 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 992 049	16 107 963

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.

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	2019	2018
Byggnader	125 år	125 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 687 593	3 687 593
Årsavgifter - lokaler	238 801	238 801
Hyror lokaler	247 660	228 849
Hyror förråd	5 760	5 437
Kabel-TV intäkter	125 877	125 019
Elintäkter	600	600
Avgift andrahandsuthyrning	2 325	9 067
Öresutjämning	-11	-3
	4 308 606	4 295 363

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	3 432
Övriga intäkter	3 300	2 540
	3 300	5 972

Not 4 DRIFTKOSTNADER **2019** **2018**

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	146 248	153 610
Fastighetsskötsel beställning	14 763	9 033
Fastighetsskötsel gård entreprenad	143 748	71 875
Fastighetsskötsel gård beställning	61 642	42 852
Snöröjning/sandning	10 317	21 717
Städning entreprenad	111 822	114 985
Städning enligt beställning	0	3 806
Mattvätt/Hyrmattor	11 100	10 800
OVK Obl. Ventilationskontroll	29 494	0
Myndighetstillsyn	29 975	0
Bevakning	3 790	3 685
Sophantering	16 046	12 336
Gård	10 636	19 647
Serviceavtal	817	0
Förbrukningsmateriel	11 860	7 195
Brandskydd	893	0
Fordon	0	627
	603 151	472 168
Reparationer		
Brf Lägenheter	11 084	0
Lokaler	0	2 093
Gemensamma utrymmen	799	0
Tvättstuga	19 364	47 719
Sophantering/återvinning	34 500	0
Vind	6 269	0
Källare	0	18 396
Entré/trapphus	7 504	0
Lås	14 121	5 651
VVS	6 863	60 302
Värmeanläggning/undercentral	1 400	89 182
Ventilation	10 660	55 369
Elinstallationer	13 854	3 288
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 409	18 937
Skador/klotter/skadegörelse	3 607	30 680
Vattenskada	50 679	0
	200 113	331 617
Taxebundna kostnader		
El	208 303	193 699
Värme	1 005 805	1 104 393
Vatten	249 961	259 536
Sophämtning/renhållning	90 168	78 747
	1 554 237	1 636 375
Övriga driftkostnader		
Försäkring	41 511	39 984
Tomträttsavgäld	7 506	7 506
Kabel-TV	128 804	126 259
	177 821	173 749
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	199 533	173 023
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 734 855	2 786 932

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	4 887	2 448
	Tele- och datakommunikation	1 337	1 305
	Revisionsarvode extern revisor	28 375	19 250
	Föreningskostnader	11 404	3 275
	Styrelseomkostnader	170	3 814
	Fritids- och trivselkostnader	1 710	0
	Förvaltningsarvode	182 764	140 750
	Förvaltningsarvoden övriga	0	40 899
	Administration	9 030	9 860
	Korttidsinventarier	2 500	2 707
	Konsultarvode	43 293	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 900	7 740
		293 370	232 048

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	164 496	162 600
	Kostnadsersättningar	0	500
	Sociala kostnader	45 713	42 571
		210 209	205 671

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	0	0
	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	16 938
	Luftbehandlingssystem K3	22 585	22 585
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	27 102	27 102
	Utemiljö allmänt K3	13 551	13 551
		532 025	227 238

Not 8	BYGGNAD	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 938 474	16 938 474
	Nyanskaffningar	6 095 747	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 034 221	16 938 474
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 403 950	-8 176 710
	Årets avskrivningar enligt plan	-532 025	-227 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 935 975	-8 403 948
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 098 246	8 534 524
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 093 000	57 923 000
	Taxeringsvärde mark	70 474 000	54 469 000
		133 567 000	112 392 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	111 000 000
	Lokaler	3 567 000	1 392 000
		133 567 000	112 392 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	5 808 434
		0	5 808 434
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	93 354	61 198
	Skattefordran	0	7 839
	Klientmedel hos SBC	2 307 251	1 573 861
	Fordringar kreditfakturor	299 875	0
		2 700 480	1 642 898
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	43 057	41 511
	Kabel-TV	32 914	32 197
	Bevakningskostnader	0	3 790
	Tomträttsavgäld	3 753	3 753
	Förvaltningskostnad	26 316	26 316
	Medlemsavgift	8 050	7 900
	Serviceavtal	8 982	0
	Sophämtning/renhållning	0	2 672
		123 072	118 139

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 537 712	1 987 712
	Reservering enligt stadgar	960 000	550 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 497 712	2 537 712

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsda g	
	Handelsbanken	1,860 %	5 140 583	5 194 551	2020-01-30
	Handelsbanken	1,350 %	2 003 934	2 024 918	2020-03-04
	Handelsbanken	1,030 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-30
	Handelsbanken	1,100 %	2 000 000	2 000 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,450 %	1 490 000	1 490 000	2023-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		11 634 517	11 709 469	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 219 469	-2 099 870	
			3 415 048	9 609 599	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 259 757 kr.
 Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 692 900	14 816 210

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	18 648	18 492
	Värme	164 268	157 742
	Vatten	22 705	22 013
	Sophämtning	4 571	3 900
	Extern revisor	24 000	19 000
	Arvoden	3 000	35 127
	Sociala avgifter	943	11 037
	Ränta	9 922	11 220
	Avgifter och hyror	397 816	331 478
		645 873	610 009


Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT


I slutet av 2019 hade föreningen en extrastämma med anledning av tomträttsavtalet som löper ut under 2020 och då skulle komma att höjas väsentligt.

Istället beslutade stämman att styrelsen skall arbeta för att friköpa tomten från Malmö stad. Styrelsen har under våren skrivit på ett köpeavtal mellan föreningen och Malmö stad (vilket också behöver godkännas av Malmö stads tekniska nämnd samt vid kommunfullmäktige). Styrelsen har även inhämtat räntor från olika banker för att finansiera köpet och fått flertalet bra erbjudanden som gör köpet möjligt och därmed blir det mest fördelaktiga alternativet både på kortare- och förhoppningsvis framförallt på längre sikt.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18 / 5 2020


Jon Edward Lennnyd
Ledamot


Matts Johan Norberg
Ledamot


Aleksandar Mihajlo Simic
Ledamot


Emelie Åse Frida Sonesson
Ledamot


Adrian Patrik Swiecki
Ledamot


Barbro Michaela Kristina Wikman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2020


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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 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 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 revisionssed 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. Risker 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.

↙

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 2019 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 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. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 216 2020



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 fastighetskötsel.

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