

1

Årsredovisning  
för  
Brf Svenstorp nr 2

746000–1279

Räkenskapsåret

2019



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	19

Kontaktuppgift till styrelsen  
[styrelsen@svenstorp2.se](mailto:styrelsen@svenstorp2.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Svenstorp nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1948-03-01 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-12.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnaderna med beteckningarna Ärligheten 3, Fyndigheten 1, Troheten 2 och Friheten 5. Marken innehas med tomträtt. Föreningens gatuadresser är Vitemöllegatan 3a-h, 5a-h, 6a-c och 8a-c, 214 42 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Försäkringen omfattar även sanering av skadedjur, administreras av Anticimex. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Johan Steimer	Extern ordförande	Avgick 2019-12-23
Ulla-Britt Grenstam	vice ordförande	2020
Per-Ivar Olsson	Ledamot	Avgick 2019-08-30
Karin Vierth	Ledamot	2020
Natalie Ristic	Ledamot	Avgick 2019-08-30
Zandra Persson	Ledamot	Avgick 2019-07
Tinh Tinh Diec	Ledamot	Vald 2019-10-16 tom 2020
Ola Lindskog	Ledamot	Vald 2019-10-16 tom 2020, avgick 2020-02
Johan Kristensson	Suppleant	2020
Jenny Fischhaber	Suppleant	Avgick 2019-08
Jesper Larsson	Suppleant	Vald 2019-10-16 tom 2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Handwritten initials: MD, AS, KV

### Arbetsfördelning

Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna med följande ansvarsområden: Johan – ordförande & långsiktig ekonomi, Ulla-Britt – vice ordförande, Karin och Ulla-Britt – fastighet och yttre miljö, Zandra – medlemsblad, Natalie, följt av Tinh Tinh – sekreterare, Per-Ivar gemensam el, samt tillsammans med Johan lokalutskottet

### Revisor

Auktoriserad revisor – Erik Mauritzson, Ernst & Young AB.  
Föreningsvald revisor – Ann-Charlotte Persson, samt Marielle Sterner som suppleant

### Valberedning

Julia Schmeider  
Arunkumar Jayaraman

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

### Information om fastigheten

Föreningen äger byggnaderna med beteckningarna Ärligheten 3, Fyndigheten 1, Troheten 2 och Friheten 5. Tomtareal uppgår till 10 300 kvm. Marken innehas med tomträtt. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2028-12-31 med en årlig avgäld på 659 934 kr. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1945. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av fyra byggnader med totalt 184 lägenheter och 3 lokaler. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Den totala ytan uppgår till 10 009,7 kvm varav 9 601 kvm utgör lägenhetsyta och 408,7 kvm utgör lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

5 stycken 1 rum och kök  
163 stycken 2 rum och kök  
16 stycken 3 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-27. 41 medlemmar var närvarande, samt 1 via fullmakt. representerade.

Extra stämma med anledning av fyllnadsval till styrelsen ägde rum 2019-10-16.

15 medlemmar var närvarande, samt 0 via fullmakt och 15 lägenheter var representerade.

#### Föreningsaktiviteter under året

Under våren har belysningen i trapphus, källare, vindar och övriga gemensamma utrymmen till närvarostyrd LED belysning. Den är mycket energieffektivare och kräver i princip inget underhåll. Den ger också betydligt bättre belysning än den gamla. Ekportarna till 3:an och 5:an har fått en större uppfräschning och reparation. Fram till halvårsskiftet låg fokus på projektering av balkongreoveringen.

I samband med stämman 2019 skedde en större ändring av styrelsesammansättningen.

Under hösten låg styrelsens fokus på en total upphandling av föreningens förvaltningstjänster.

Efter utvärdering av de 3 inlämnade anbuden och förhandlingar valde styrelsen att teckna avtal med Bredablick Förvaltning avseende fastighetsskötsel, markskötsel, ekonomisk förvaltning från 2020-01-01. Fr o m 2020-06-01 även den tekniska förvaltningen.

KV als 19 07 C

### Väsentliga avtal

- Tomträtt – Malmö Stad – 2028
- Ekonomisk förvaltning – BoNea – 2019
- Fastighetsskötsel – Sydsverige Entreprenad – 2019
- Fastighets-, - och trygghetsjour – Örestad bevakning – 2019
- Underhållsplanering – A Granlund underhållsplanering – 2019
- Städning av gemensamma utrymmen – KS Städ – 2019
- Klottersanering – Klottrets fiende – 2020
- Återkontroll brandsläckare, skyltning – Artibus brandteknik – 2020

### Underhåll och underhållsplan

Underhållsplanen är daterad oktober 2018 och som sträcker sig fram till 2048.

### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Belysning gemensamma utrymmen	2019	

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Budget	Kommentar
Balkongrenovering	2019-2020	3 miljoner kr	Renovering balkongplattor
Fasader	2019-2020	1 miljon kr	Tvätt, lagning och målning socklar
Tvättmaskiner	2019-2025	250 000 kr	Byte av tvätt, - torkmaskiner i takt med ålder
OVK	2020	100 000 kr	Obligatorisk ventilationskontroll
Installationer	2021	150 000 kr	Byte samventiler mm
Sop- och källsortering	2021-2022	500 000 kr	Hantering av ökat källsorteringskrav, samt stänga sopnedkast
Ombyggnad dagvatten	2022	1,6 miljoner kr	Separera dag och spillvatten
Installationer	2023	4,2 miljoner kr	Vattenventiler, VVC-krets, termostater, värme
Gemensamhetsutrymmen	2025	600 000 kr	Målning källare, innergårdar mm
Yttertak	2027	1,5 miljoner kr	Uppstigningsluckor, taksäkerhet mm

### Medlemsinformation

#### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 238 (235) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 20 (22) st. överlåtelse.

#### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

C M OLS KV  
CRP



### **Föreningens Ekonomi**

Föreningen har gjort ett stabilt år, med att ha löst in ett antal mindre lån med medel från kassan.

Det arbete som är gjort med den långsiktiga underhållsplaneringen och den följande ekonomiska 10-åriga budgeten, har gett en bra bild för framtida utveckling av ekonomin.

Den låga belåningsgraden och budgetprognosen gör att styrelsen anser, att föreningen har en låg ekonomisk risk för föreningen i framtiden.

Föreningen har sedan 2016 haft ett stort negativt eget kapital, vilket 2019 visar c:a 3,2 miljoner. Detta har sitt ursprung i reliningarbetet 2016, som belastade resultaträkningen med c:a 7 miljoner. Styrelsen har arbetet med underhållsplaneringen för att säkra fonderingen för framtiden, och bytt redovisningsmetod från K2 till K3. Detta innebär att vi kan ta framtida värdehöjande underhåll på relevanta avskrivningstider, och inte belastar resultaträkningen i samma utsträckning.

Styrelsen har också haft kontakt med Stadshypotek som har föreningens pantbrev och lån, och de har gjort en egen värdering av fastigheten och anser att panten är trygg och att föreningen fortsatt har en låg belåning.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes med 4% från 2018-01-01 och med 4% 2019-01-01.

KV AS TD ~~AA~~ L

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	692	668	640	615	610
Nettoomsättning	7 776	7 154	6 713	6 537	6 414
Resultat efter finansiella poster	-190	36	842	-8 920	1 227
Totalt eget kapital	-3 170	-2 979	-3 016	-3 858	5 062
Balansomslutning	11 576	15 621	14 972	14 738	15 398
Soliditet	-27,4%	-19,1%	-20,1%	-26,2%	32,9%
Bokfört värde, byggnader	7 160	7 876	8 592	9 023	9 454
Taxeringsvärde, byggnader och mark	116 804	81 705	81 705	81 705	71 348
Taxeringsvärde, byggnader	68 372	54 849	54 849	54 849	49 459
Låneskuld	13 029	16 448	16 576	16 739	9 035
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 302	1 643	1 656	1 672	903
Belåningsgrad	11%	20%	20%	20%	13%
Amortering under året	3 419	128	128	301	295
Likvida medel	3 108	6 644	381	7	7
Likviditet	221%	327%	396%	248%	372%
Kassaflöde, kr/kvm	145	162	174	162	180
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	105	105	105	105	69

**Boyta, bostadsrätt: 9 601 kvm**  
**Lokalyta, bostadsrätt: 408,7 kvm**

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

C  
as M KE KV

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 225	545 000	1 930 323	-5 631 265	36 300
Disp. enl. stämmobeslut				36 300	-36 300
Avsättning till underhållsfond			1 053 450	-1 053 450	
Ianspråktagande av underhållsfond			-849 073	849 073	
Årets resultat					-190 148
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>140 225</b>	<b>545 000</b>	<b>2 134 700</b>	<b>-5 799 342</b>	<b>-190 148</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-5 594 965
Avsättning till underhållsfond	-1 053 450
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	849 073
Årets resultat	-190 148
<b>Summa</b>	<b>-5 989 490</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-5 989 490
<b>Summa</b>	<b>-5 989 490</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

KV 9/9 TD



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	7 776 211	7 153 670
Övriga rörelseintäkter	4	39 521	43 160
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 815 732</b>	<b>7 196 830</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	5	-5 947 069	-5 064 715
Periodiskt underhåll	6	-849 073	-788 946
Övriga externa kostnader	7	-48 619	-46 589
Personalkostnader och arvoden	8	-196 562	-255 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-797 275	-797 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 838 598</b>	<b>-6 952 858</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 866</b>	<b>243 972</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-167 282	-207 672
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-190 148</b>	<b>36 300</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-190 148</b>	<b>36 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 148</b>	<b>36 300</b>

C  
AK MD OKS KV

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader	11	7 159 979	7 875 860
Inventarier	12	122 091	203 484
Pågående byggnation	13	406 798	90 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 688 868</b>	<b>8 169 907</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 688 868</b>	<b>8 169 907</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		520	2 128
Övriga fordringar	14	4 269	21 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	774 681	783 309
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>779 470</b>	<b>807 033</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>	16	3 107 794	6 643 685
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 887 264</b>	<b>7 450 718</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 576 132</b>	<b>15 620 626</b>

KV 9/9 TD

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		685 225	685 225
Fond för yttre underhåll		2 134 700	1 930 323
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 819 925</b>	<b>2 615 548</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 799 342	-5 631 265
Årets resultat		-190 148	36 300
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 989 490</b>	<b>-5 594 965</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 169 565</b>	<b>-2 979 417</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	7 601 909	16 320 107
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 601 909</b>	<b>16 320 107</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 427 544	127 992
Leverantörsskulder		585 121	1 355 616
Skatteskulder		23 317	40 444
Övriga skulder	19	0	1 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 107 806	754 077
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 143 788</b>	<b>2 279 936</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 576 132</b>	<b>15 620 626</b>

as MD Cas KV

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,88%
Inventarier	10,0-20,0%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret beräknad enligt ovan metod. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

KV als TD

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, ska äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% 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 1 429 061 kr.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

### Not 3 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	6 645 320	6 410 548
Årsavgifter lokaler	284 159	273 230
Hysesintäkter, p-plats	113 642	114 333
Hysesintäkter, övriga objekt	3 500	0
El bostäder, individuell mätning*	469 593	138 520
Kabel-TV och bredband	197 580	198 025
Låssystem/taggar	0	4 038
Andrahandsupplåtelseavgift	62 417	14 976
<b>Summa</b>	<b>7 776 211</b>	<b>7 153 670</b>

\*2018: Avser period 2018-09-11 - 2018-12-31. Debiteras på avier januari respektive april i 2019.

\*2019: Avser debitering för period 2019-01-01 - 2019-07-31 samt beräkning för period 2019-08-01 - 2019-12-31. 2019-08-01 - 2019-12-31 debiteras på avier januari respektive april i 2020

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelser och pantförskrivningsavgifter	34 679	29 566
Övriga intäkter	4 842	13 594
<b>Summa</b>	<b>39 521</b>	<b>43 160</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	516 391	668 674
El	637 738	410 541
Uppvärmning	1 378 599	1 545 301
Vatten och avlopp	403 044	385 866
Avfallshantering och container	191 488	176 535
Städ och tvätt av soprum och kärl	13 500	6 499

C  KV

Fasadrenhållning	0	2 340
Snörenhållning	63 985	28 405
Fastighetsförsäkring	127 859	125 476
Tomträttsavgäld	660 550	4 442
Kabel-TV	125 532	121 443
Bredband	196 512	196 512
Bevakningskostnader och brandskydd	2 723	27 192
Fastighetsjour	0	61 209
Fastighetsförvaltning enligt avtal	274 992	250 143
Fastighetsförvaltning utöver avtal	34 700	65 930
Lokalvård enligt avtal	239 928	187 428
Lokalvård utöver avtal samt fönsterputsning	10 468	1 222
Trädgårdsskötsel enligt avtal	258 348	215 290
Teknisk förvaltning	107 912	0
Fastighetsskatt	26 040	20 850
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	249 084	235 708
Förbrukningsinventarier och material	84 189	5 263
Administrativa kostnader	17 622	22 938
Kreditupplysning	5 600	6 188
Inkasso och KFM-avgifter	736	0
Förenings- och styrelseverksamhet	42 788	17 235
Administrativ förvaltning	199 807	222 787
Överlåtelse och pantförskrivelse	34 864	29 575
Driftsuppföljning / Elavläsning	23 808	7 792
Medlemskap i Branschorganisation	9 320	9 130
Övriga förvaltningskostnader	8 942	6 801
<b>Summa</b>	<b>5 947 069</b>	<b>5 064 715</b>

**Specifisering av löpande underhåll**

Löpande underhåll material och reparationer	45 955	27 639
Bostäder	47 277	49 386
Lokaler	1 800	0
Gemensamma utrymmen	315 572	58 089
Installationer	74 534	164 200
Fastighet utvändigt	541	17 593
Markytor	1 236	6 295
Försäkringsskador	29 476	345 472
<b>Summa</b>	<b>516 391</b>	<b>668 674</b>

KV 9/5 TD [signature]



### Not 6 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Underhållsplan	0	61 250
Bostäder	50 100	0
Lokaler	8 013	0
Installationer el	541 291	663 638
Huskropp utvändigt dörrar	249 669	0
Markytor hårdgjorda	0	64 058
<b>Summa</b>	<b>849 073</b>	<b>788 946</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	31 000	27 000
Konsultarvode*	9 188	5 625
Avgifter för juridiska åtgärder	5 500	6 750
Övriga kostnader	2 931	7 214
<b>Summa</b>	<b>48 619</b>	<b>46 589</b>

\*2018 avser debitering utöver arvodesdel för extern styrelsekonsult.

### Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Arvoden till förtroendevalda	110 412	163 799
Övriga arvoden, extern styrelsekonsult	58 156	40 000
Löner och ersättningar	0	5 000
Sociala avgifter	27 994	45 027
Särskild löneskatt	0	307
Bilersättningar	0	1 200
<b>Summa</b>	<b>196 562</b>	<b>255 333</b>

Vid stämma 2019-05-27 fastställdes arvodet till 3,5 prisbasbelopp varav 40 000 kr vikt till ordförande. Övriga extra insatser för ordförande, efter beslut, har gått på löpande räkning, se not 7.

2018: Förändrad princip jämfört med föregående bokslut. Reserveringen i balansräkningen för bokslutsår 2018 speglar det av stämman beslutade arvodet för föreningens medlemsstyrelse vilket medför att både del av arvodet för styrelsen 2017 och hela arvodet för 2018 belastar årets resultat.

### Not 9 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	715 881	715 881
Maskiner och inventarier	81 394	81 394
<b>Summa</b>	<b>797 275</b>	<b>797 275</b>

C  
KV

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	167 134	207 651
Kostnadsränta ej avdragsgill Skatteverket	113	21
Övriga räntekostnader	35	0
<b>Summa</b>	<b>167 282</b>	<b>207 672</b>

### Not 11 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 864 433	24 864 433
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 864 433</b>	<b>24 864 433</b>
Ingående avskrivningar	-16 988 573	-16 272 692
Årets avskrivningar byggnader	-715 881	-715 881
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 704 454</b>	<b>-16 988 573</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 159 979</b>	<b>7 875 860</b>
Taxeringsvärden byggnader	68 372 000	54 849 000
Taxeringsvärden mark	48 432 000	26 856 000
<b>Summa</b>	<b>116 804 000</b>	<b>81 705 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 159 979	7 875 860
<b>Summa</b>	<b>7 159 979</b>	<b>7 875 860</b>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 114 200 000 kr. Lokaler 2 604 000 kr.

Fastighetsbeteckning: Ärligheten 3, Fyndigheten 1, Troheten 2 och Friheten 5.

Marken innehas med tomträtt. Nytt avtal gäller från 2019-01-01 oförändrat t.o.m. 2028-12-31 med en årlig avgäld på 659 934 kr.

Nybyggnads-/värdeår: 1945.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

### Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 969	406 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>406 969</b>	<b>406 969</b>
Ingående avskrivningar	-203 485	-122 091
Årets avskrivningar	-81 394	-81 394
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-284 879</b>	<b>-203 485</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 091</b>	<b>203 484</b>

KV als MD

### Not 13 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 563	0
Fasad, fönster, balkong	316 235	90 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>406 798</b>	<b>90 563</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>406 798</b>	<b>90 563</b>

### Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 873	3 986
Skattefordran	396	17 610
<b>Summa</b>	<b>4 269</b>	<b>21 596</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	129 565	127 859
Vatten och avlopp	0	77 468
Renhållning	2 250	0
Tvättstuga	1 840	1 840
Förutbetald kostnad Fortnox	184	0
Kabel-TV	31 799	31 374
Bredband	49 128	49 128
Tomträttsavgäld	329 967	329 967
Bostadsrätterna	9 500	9 320
Hysesintäkter, individuell mätning	204 000	138 520
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 448	17 833
<b>Summa</b>	<b>774 681</b>	<b>783 309</b>

### Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	2 640 558	6 638 164
Bank, förvaltarkonto Bredablick	460 225	0
Kassa	7 011	5 521
<b>Summa</b>	<b>3 107 794</b>	<b>6 643 685</b>

 KV

### Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek, -119	0,83%	2020-01-30	1 427 544	40 000
Stadshypotek, -331	1,11%	2020-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek, -332	1,43%	2021-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek, -137	1,16%	2022-04-30	3 601 909	0
<b>Summa</b>			<b>13 029 453</b>	<b>40 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 7 601 909 (16 320 107) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 427 544 (127 992) kronor. På balansdagen utgör 40 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 3 418 646 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2020-01-30 har omsatts till ny ränta 0,75% med slutbetalningsdag 2021-01-29.  
Lånet med slutbetalningsdag 2020-03-30 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 12 829 453 (15 808 139) kronor.

### Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	22 432 800	22 432 800
<b>Summa</b>	<b>22 432 800</b>	<b>22 432 800</b>

### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	1 500
Sociala avgifter	0	307
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 807</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	8 945	14 059
Förutbetalda hyror och avgifter	480 026	543 022
Förtroendevalda, arvoden och soc.avgifter	157 178	160 371
Arvode - extern styrelsekonsult	0	11 625
Extern revisor	28 500	25 000
El	56 867	0
Värme	230 053	0

KV Ans MD (

Vatten	33 600	0
Sophämtning	15 957	0
Städning	19 994	0
Snörenhållning	834	0
Fastighetsskötsel	22 916	0
Markskötsel	21 529	0
Teknisk förvaltning	15 416	0
Ekonomisk förvaltning	15 625	0
Övriga upplupna kostnader	366	0
<b>Summa</b>	<b>1 107 806</b>	<b>754 077</b>

Arvoden förtroendevalda samt extern styrelsekonsult, se kommentar vid not 7 och not 8.

### Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Malmö 2020 - 04-20

  
Ulla-Britt Grenstam  
Ordförande

  
Karin Vierth  
Ledamot

  
Tinh Tinh Diec  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27

Ernst & Young AB

  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

  
Ann-Charlotte Persson  
Föreningsvald revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenstorp Nr 2, org.nr 746000-1279

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



#### **Den förtroendevalde 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 att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

##### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Svenstorp Nr 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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
- 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 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 27/4/2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Persson  
Förtroendevald revisor

