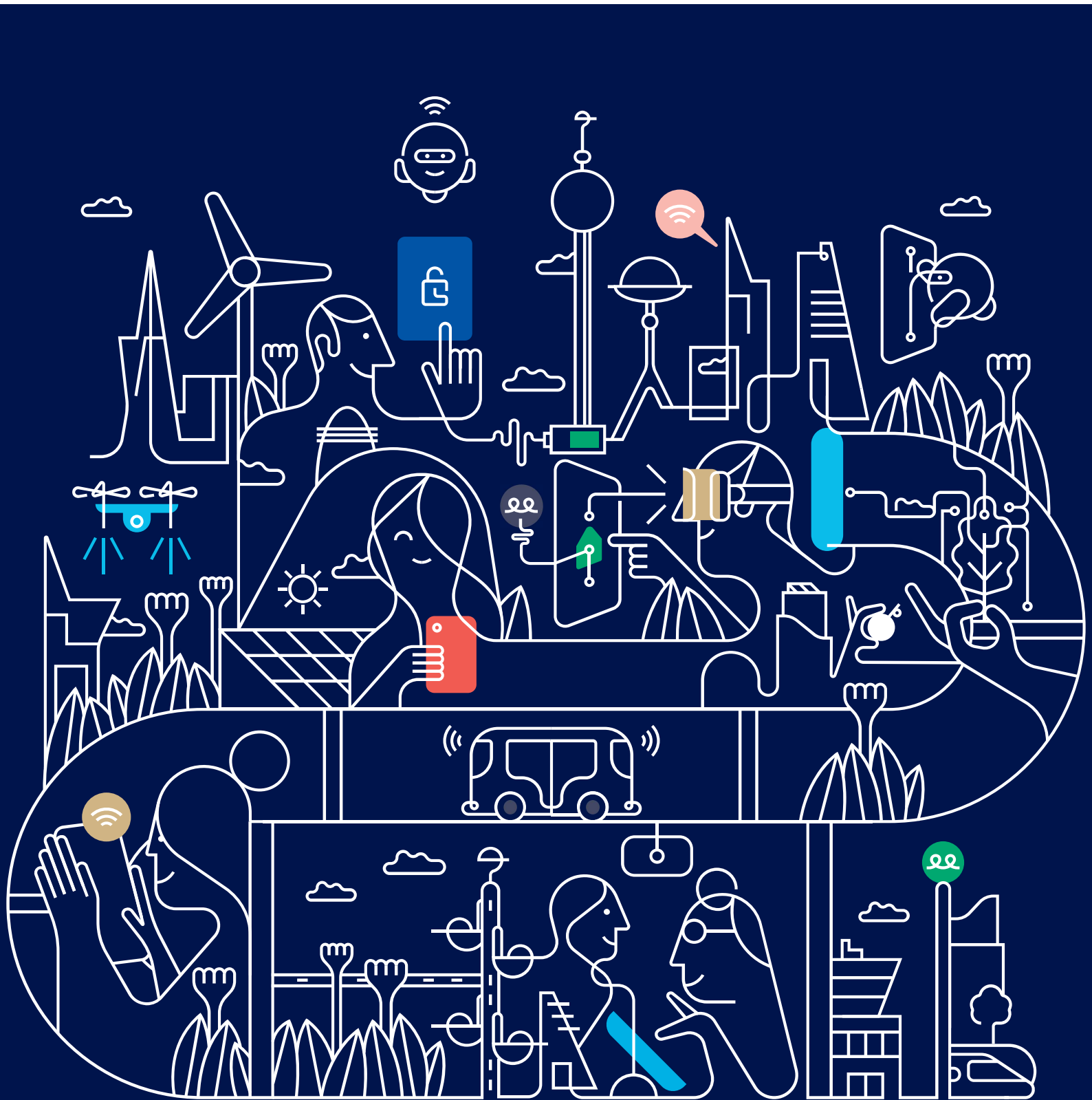




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svenstorp 3



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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Jon Lennryd	Ordförande
Eva Christin Birgit Holgersson	Kassör
Rebecka Bylander	Ledamot
Barbara Moberg	Ledamot
Ulla Birgitta Babic	Suppleant
Emmy Sara Terese Holmberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton AB
Irene Jönsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Renuka Dassanayeke	Sammankallande
--------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Själland 1	1947	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

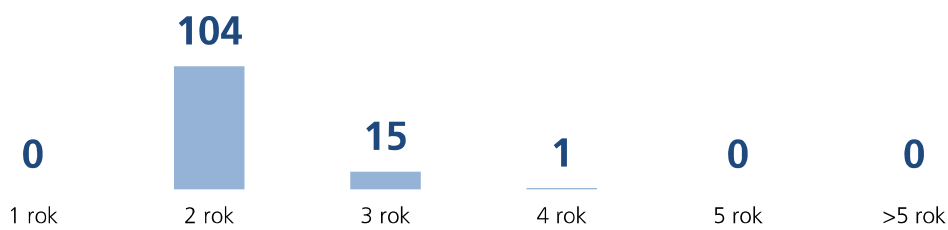
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 541 m², varav 6 983 m² utgör boyta och 558 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kommunals Fackklubb	84 m ²	2021
Tea Livs	109 m ²	2023

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	För bokning av medlemmar och föreningsgemensamma aktiviteter.
Hobbyrum	Fritt för medlemmar att använda till hobbyverksamhet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning innergårdar	2021	Byte gårdsbelysningen till Led
Miljöhus	2019	Slipning samt målning 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
Nya porttelefoner	2015	i D-huset
Skyddsrum	2015	Underhåll i enlighet med MSB
Gård	2014 - 2015	Uppfräschning av trädgården och nyplanteringar
Tak över butik	2014	Nytt tak
Källarfönster	2014	Nya treglasfönster
Tvättutrustning	2014	Nya maskiner
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	2022	Byte av servicecentral/elcentral uteblev under 2022 pga rådande samhällssituation.
Värmeanläggning	2022	Byte av fjärrvärmecentral och radiator/termostatventiler uteblev under 2022 pga rådande samhällssituation.
Målning och reovering av pannrum	2022	uteblev under 2022.
Trapphus	2024	Målning
Porttelefoner	2024	Tillsyn och ev. byte
Betongplattor balkong	2024	Tillsyn och ev. lagning

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
Trappstädning	Ultra Clean

Föreningens ekonomi

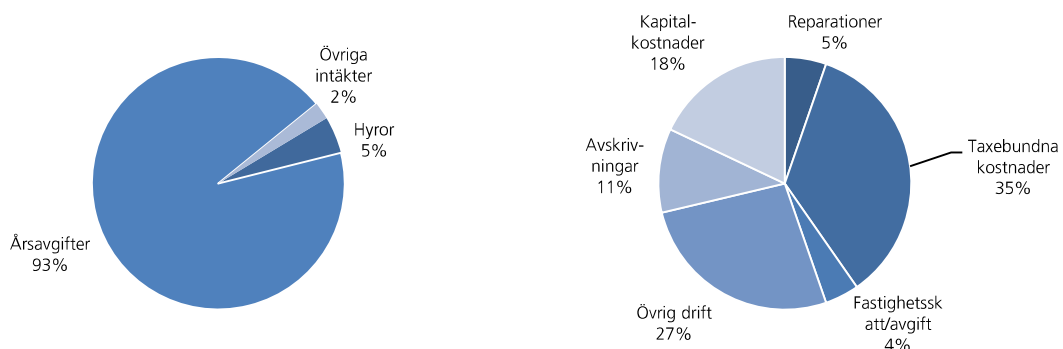
En uppdatering av långtidsbudgeten kommer att göras under 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 416 053	3 528 157
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 581 360	5 304 718
Finansiella intäkter	4 832	503
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 650
Ökning av kortfristiga skulder	0	151 422
	5 586 192	5 486 293
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 556 881	3 487 773
Finansiella kostnader	895 755	832 824
Ökning av materiella anläggningstillgångar	194 063	0
Ökning av kortfristiga fordringar	47 240	0
Minskning av långfristiga skulder	351 204	277 801
Minskning av kortfristiga skulder	6 220	0
	5 051 363	4 598 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 950 882	4 416 053
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	534 829	887 896

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen avsåg att under 2022 genomföra ett byte av värmeanläggningen från fjärrvärme till bergvärme, ett byte av servicecentral/elcentral och renovering och ommålning av pannrum. Samtliga arbeten uteblev pga rådande världsläge och svårigheten att uppnå ett tillräckligt stort urval av anbudsgivare.

Tack vare en god ekonomi har föreningen fortsatt kunna förhandla förmånliga och godtagbara räntor det aktuella ränteläget till trots.

Styrelsen genomförde en rensning av samtliga skyddsrum och såg över den befintliga skyddsrumsutrustningen.

En genomgående brandskyddsuppdatering gjordes med inköp av nya brandsläckare och nödutgångsskyltar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	708	675	562
Hyror/m ² hyresrättsyta	906	1 112	1 110	1 077
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 112	10 163	10 203	1 666
Elkostnad/m ² totalyta	31	25	25	29
Värmekostnad/m ² totalyta	148	159	137	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	37	49	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	115	65	24
Soliditet (%)	7	7	6	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	602	453	706	365
Nettoomsättning (tkr)	5 571	5 301	5 101	4 309

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 6 983 m² bostäder och 558 m² lokaler varav 293 kvm omfattas av nyckeltalet vid beräkning av hyror/m² hyresrättsyta.

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	6 068 563	994 227	-193 028	5 267 364
S:a bundet eget kapital	6 176 763	994 227	-193 028	5 375 564
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 093 047	-994 227	645 628	-744 447
Årets resultat	601 530	601 530	-452 600	452 600
S:a ansamlad förlust	-491 517	-392 697	193 028	-291 848
S:a eget kapital	5 685 246	601 530	0	5 083 716

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	601 530
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-98 820
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-994 227
summa balanserat resultat	-491 517

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-491 517
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 570 810	5 300 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 550	3 835
Summa rörelseintäkter		5 581 360	5 304 718
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 000 009	-3 000 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-347 280	-279 988
Personalkostnader	Not 6	-209 592	-206 862
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 025	-532 025
Summa rörelsekostnader		-4 088 907	-4 019 798
RÖRELSERESULTAT		1 492 453	1 284 920
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 832	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-895 755	-832 824
Summa finansiella poster		-890 923	-832 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		601 530	452 600
ÅRETS RESULTAT		601 530	452 600

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	72 202 170	72 734 195
Pågående byggnation	Not 9	194 063	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 396 233	72 734 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 396 233	72 734 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		26 938	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 048 765	4 511 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	91 656	73 843
Summa kortfristiga fordringar		5 167 359	4 585 290
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 145	4 145
Summa kassa och bank		4 145	4 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 171 504	4 589 435
SUMMA TILLGÅNGAR		77 567 736	77 323 630

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	6 068 563	5 267 364
Summa bundet eget kapital		6 176 763	5 375 564
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 093 047	-744 447
Årets resultat		601 530	452 600
Summa ansamlad förlust		-491 517	-291 848
SUMMA EGET KAPITAL		5 685 246	5 083 716
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	61 817 500	62 599 699
Summa långfristiga skulder		61 817 500	62 599 699
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 801 528	8 370 533
Leverantörsskulder		346 377	366 775
Skatteskulder		7 983	16 518
Övriga skulder		0	25 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	909 102	860 889
Summa kortfristiga skulder		10 064 990	9 640 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 567 736	77 323 630

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasader/Balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 878 690	4 646 373
Årsavgifter - lokaler	315 934	300 889
Hyror lokaler	256 644	255 840
Hyror förråd	5 760	5 664
Kabel-TV intäkter	79 860	91 384
Elintäkter	600	600
Överlåtelse/pantsättning	33 086	0
Öresutjämning	237	133
	5 570 810	5 300 883

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	10 550	3 835
		10 550	3 835
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	153 892	152 144
	Fastighetskötsel beställning	29 936	40 656
	Fastighetskötsel gård entreprenad	150 111	146 912
	Fastighetskötsel gård beställning	57 896	63 295
	Snöröjning/sandning	35 832	66 997
	Städning entreprenad	125 244	120 849
	Städning enligt beställning	9 977	37 146
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 814
	Gemensamma utrymmen	3 395	4 730
	Sophantering	18 216	14 852
	Gård	11 421	0
	Serviceavtal	2 009	9 346
	Förbrukningsmateriel	4 695	1 214
	Brandskydd	31 384	1 873
		634 008	665 828
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 505	15 740
	Vind	0	4 233
	Entré/trapphus	0	18 488
	Lås	54 009	21 848
	VVS	16 402	5 992
	Elinstallationer	0	8 171
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 578	17 600
	Fasad	0	16 398
	Balkonger/altaner	116 906	0
	Mark/gård/utemiljö	0	563
	Skador/klotter/skadegörelse	29 807	12 286
	Vattenskada	28 543	0
		266 750	121 319
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	131 738
	Mark/gård/utemiljö	0	61 290
		0	193 028
	Taxebundna kostnader		
	El	231 820	181 749
	Värme	1 115 041	1 143 610
	Vatten	292 994	264 826
	Sophämtning/renhållning	109 555	94 128
	Grovsopor	0	5 895
		1 749 410	1 690 208

Not 4	FORTS.	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 501	43 113
	Självrisk	8 525	0
	Kabel-TV	80 406	78 136
		134 432	121 249
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	215 410	209 291
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 000 009	3 000 923
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	11 962	8 746
	Tele- och datakommunikation	1 521	1 496
	Juridiska åtgärder	6 875	5 969
	Revisionsarvode extern revisor	30 231	19 625
	Föreningskostnader	20 331	3 459
	Styrelseomkostnader	803	3 631
	Fritids- och trivselkostnader	3 919	5 900
	Förvaltningsarvode	171 690	190 256
	Förvaltningsarvoden övriga	22 388	0
	Administration	56 169	9 438
	Konsultarvode	13 091	23 257
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 300	8 210
		347 280	279 988
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	163 899	162 592
	Sociala kostnader	45 693	44 270
		209 592	206 862
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	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. svagströ K3	27 102	27 102
	Utemiljö allmänt K3	13 551	13 551
		532 025	532 025

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 734 221	82 734 221
	Utgående anskaffningsvärde	82 734 221	82 734 221
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 000 026	-9 468 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-532 025	-532 025
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 532 051	-10 000 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 202 170	72 734 195
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	59 700 000	59 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 107 000	63 093 000
	Taxeringsvärde mark	70 206 000	70 474 000
		150 313 000	133 567 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	130 000 000
	Lokaler	3 313 000	3 567 000
		150 313 000	133 567 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Bergvärme	194 063	0
		194 063	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	101 415	99 539
	Momsavräkning	613	0
	Klientmedel hos SBC	3 892 009	3 361 404
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		5 048 765	4 511 447
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	49 239	45 501
	Kabel-TV	21 958	20 042
	Medlemsavgift	0	8 300
	Förutbetalda kostnader	20 459	0
		91 656	73 843

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	5 267 364	4 457 712
	Reservering enligt stadgar	994 227	960 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-193 028	-150 348
	Vid årets slut	6 068 563	5 267 364

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,140 %	1 980 000	2 000 000	2024-12-30
	Handelsbanken	4,320 %	980 000	0	2026-12-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	990 000	Lånet löst
	Handelsbanken	1,450 %	1 490 000	1 490 000	2023-12-30
	Handelsbanken	0,940 %	19 900 000	19 900 000	2025-06-30
	Handelsbanken	1,500 %	19 337 500	19 587 500	2030-06-30
	Handelsbanken	1,330 %	19 900 000	19 900 000	2028-06-30
	Handelsbanken	2,680 %	7 031 528	7 102 732	2023-07-31
	Summa skulder till kreditinstitut		70 619 028	70 970 232	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 801 528	-8 370 533	
			61 817 500	62 599 699	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 863 008 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	72 298 210	72 298 210

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	34 049	18 460
	Värme	166 056	177 725
	Vatten	19 189	36 237
	Sophämtning	4 471	8 836
	Extern revisor	25 000	24 000
	Arvoden	30 886	3 000
	Sociala avgifter	10 647	942
	Ränta	155 528	130 611
	Avgifter och hyror	458 267	461 078
	Övriga kostnader	5 009	0
		909 102	860 889

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En uppdatering av underhållsplan och långtidsbudget kommer att genomföras under 2023. Styrelsen ser över tillfälliga alternativ till det uppskjutna bytet av värmeanläggningen, t.ex. ett byte av kulvertar, radiatorer och termostatventiler vilket ingår som ett delmoment i det framtida bergvärmeanläggningsprojektet.

En avgiftshöjning om ca 8 % kommer att ske under första halvåret under 2023.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Jon Lennryd
Ordförande

Eva Christin Birgit Holgersson
Kassör

Rebecka Bylander
Ledamot

Barbara Moberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Boel Hansson
Extern revisor

Irene Jönsson
Intern revisor

Revisionsberättelse Internrevisor

Org.nr 746000-0636

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3 för år 2022.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2022 och dess finansiella resultat för år 2022. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Dock vill jag göra ett förtydligande i förvaltningsberättelsen gällande förtroendevalda styrelsemedlemmar under 2022;

- Alexandar Simic var verksam som ledamot t.o.m. 220228
- Anna Harrysdotter var verksam som suppleant t.o.m. 220321
- Emelie Sonesson var verksam som ledamot t.o.m. 220629
- Tobias Berg var verksam som ledamot fr.o.m 220629 t.o.m. 221130
- Peter Magnusson tillträdde aldrig sitt uppdrag som ledamot.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten (behandlar förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 7 juni 2023

IRENE JÖNSSON Intern Revisor

Irene Jonsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenstorp Nr.3

Org.nr. 746000 - 0636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenstorp Nr.3 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Svenstorp Nr.3 s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsmed 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp Nr.3 för år 2022 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Svenstorp Nr.3 enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Malmö, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se