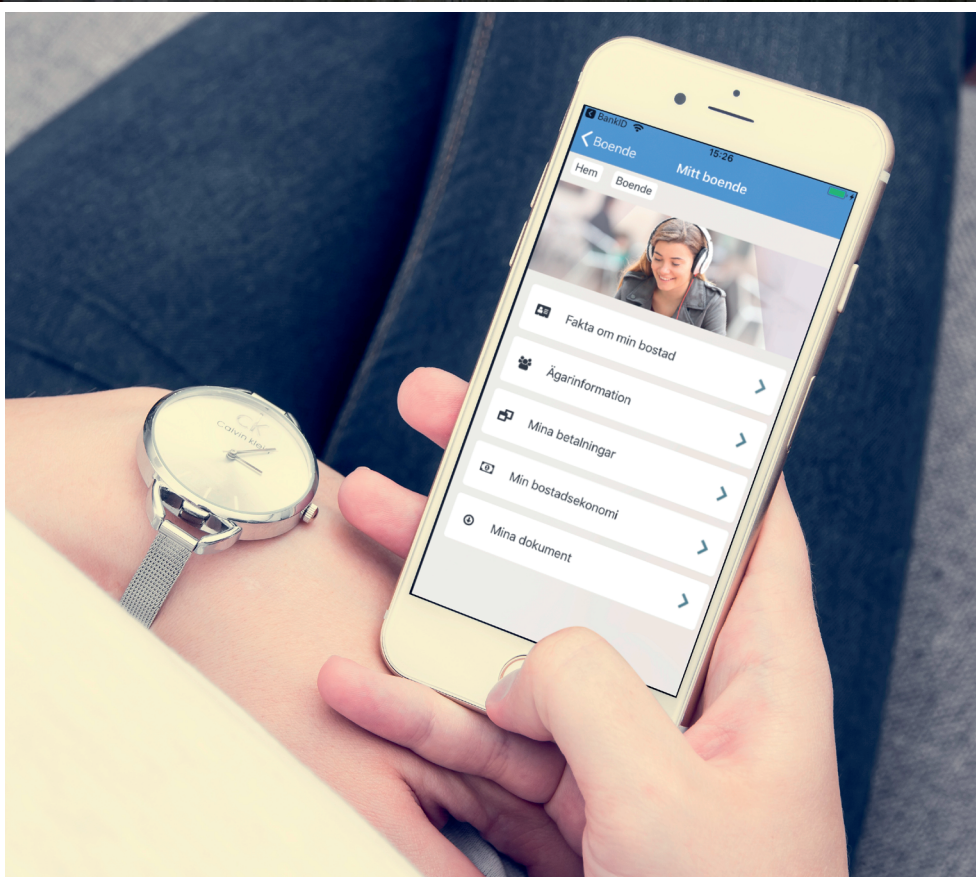






# Varsågod!

## 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](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# 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.

För 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

Sammanställande

#### 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 som förväntas slutföras under första halvåret 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

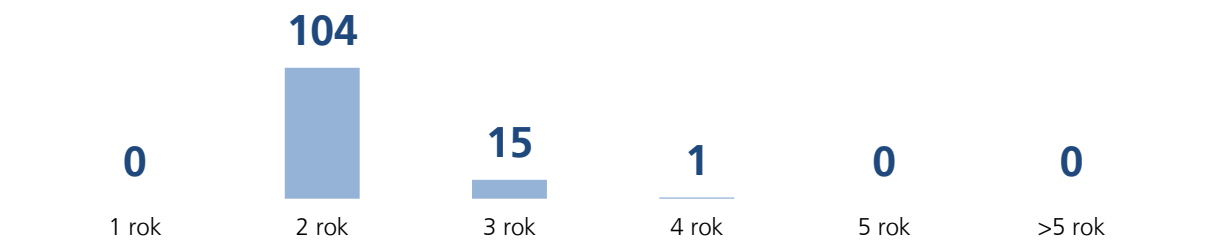
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 213 m<sup>2</sup>, varav 6 983 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 230 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid |
|------------------------|--------------------|--------|
| Kommunals Fackklubb    | 84 m <sup>2</sup>  | 2020   |
| Tea Livs               | 109 m <sup>2</sup> | 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/Renovering 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        | Helrenovering                                            |
| 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 renovering 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.

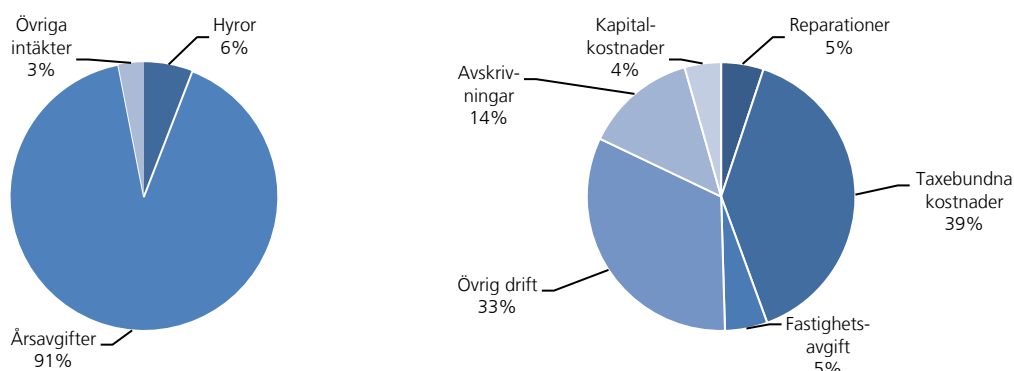
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

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

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 575 249</b> | <b>2 095 004</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 4 311 906        | 4 301 335        |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                | 4 415 048        |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 594 271          | 26 498           |
|                                            | <b>4 906 177</b> | <b>8 742 880</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| 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                |
|                                            | <b>4 171 880</b> | <b>9 262 637</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>2 309 546</b> | <b>1 575 249</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>734 297</b>   | <b>-519 755</b>  |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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  
Överlåtelser 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 562   | 562   | 543   | 543   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 077 | 995   | 815   | 861   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 666 | 1 677 | 1 045 | 1 055 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 29    | 27    | 23    | 24    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 139   | 153   | 146   | 147   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 35    | 36    | 36    | 34    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder och 230 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                           |                            |
| Inbetalda insatser             | 108 200                    | 0                        | 0                                                                         | 108 200                    |
| Fond för yttre underhåll       | 3 497 712                  | 960 000                  | 0                                                                         | 2 537 712                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>3 605 912</b>           | <b>960 000</b>           | <b>0</b>                                                                  | <b>2 645 912</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                           |                            |
| Balanserat resultat            | -45 392                    | -960 000                 | 644 041                                                                   | 270 567                    |
| Årets resultat                 | 364 767                    | 364 767                  | -644 041                                                                  | 644 041                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>319 375</b>             | <b>-595 233</b>          | <b>0</b>                                                                  | <b>914 608</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>3 925 287</b>           | <b>364 767</b>           | <b>0</b>                                                                  | <b>3 560 520</b>           |

## 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       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>319 375</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>319 375</b> |
|----------------------------------|----------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                         |       | 2019              | 2018              |
|-------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                          |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                 | Not 2 | 4 308 606         | 4 295 363         |
| Övriga rörelseintäkter                          | Not 3 | 3 300             | 5 972             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |       | <b>4 311 906</b>  | <b>4 301 335</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                         |       |                   |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |       | <b>-3 770 459</b> | <b>-3 451 889</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                          |       | <b>541 447</b>    | <b>849 445</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                       |       |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter      |       | -176 680          | -205 404          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |       | <b>-176 680</b>   | <b>-205 404</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>        |       | <b>364 767</b>    | <b>644 041</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |       | <b>364 767</b>    | <b>644 041</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                          | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                            | 14 098 246        | 8 534 524         |
| Pågående byggnation Not 9                           | 0                 | 5 808 434         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>14 098 246</b> | <b>14 342 958</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>14 098 246</b> | <b>14 342 958</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>2 891 508</b>  | <b>1 763 617</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                               |                   |                   |
| Kassa och bank                                      | 2 295             | 1 388             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>2 295</b>      | <b>1 388</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>2 893 803</b>  | <b>1 765 005</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>16 992 049</b> | <b>16 107 963</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 108 200           | 108 200           |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 3 497 712         | 2 537 712         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>3 605 912</b>  | <b>2 645 912</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -45 392           | 270 567           |
| Årets resultat                                 |           | 364 767           | 644 041           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>319 375</b>    | <b>914 608</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>3 925 287</b>  | <b>3 560 520</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 3 415 048         | 9 609 599         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>3 415 048</b>  | <b>9 609 599</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>9 651 714</b>  | <b>2 937 844</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>16 992 049</b> | <b>16 107 963</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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               |
|                            | <b>4 308 606</b> | <b>4 295 363</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2019         | 2018         |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Försäkringsersättning | 0            | 3 432        |
| Övriga intäkter       | 3 300        | 2 540        |
|                       | <b>3 300</b> | <b>5 972</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | 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              |
|              |                                        | <b>603 151</b>   | <b>472 168</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | 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                |
|              |                                        | <b>200 113</b>   | <b>331 617</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 208 303          | 193 699          |
|              | Värme                                  | 1 005 805        | 1 104 393        |
|              | Vatten                                 | 249 961          | 259 536          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 90 168           | 78 747           |
|              |                                        | <b>1 554 237</b> | <b>1 636 375</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 41 511           | 39 984           |
|              | Tomträttsavgäld                        | 7 506            | 7 506            |
|              | Kabel-TV                               | 128 804          | 126 259          |
|              |                                        | <b>177 821</b>   | <b>173 749</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>199 533</b>   | <b>173 023</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 734 855</b> | <b>2 786 932</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | 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          |
|              |                                          | <b>293 370</b> | <b>232 048</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 164 496        | 162 600        |
|              | Kostnadsersättningar                     | 0              | 500            |
|              | Sociala kostnader                        | 45 713         | 42 571         |
|              |                                          | <b>210 209</b> | <b>205 671</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | 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         |
|              |                                          | <b>532 025</b> | <b>227 238</b> |

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

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>3 497 712</b>  | <b>2 537 712</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             |                   |                   |                   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>  |
|               | <b>2019-12-31</b>                              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>ändringsda</b> |
|               |                                                |                   |                   | <b>g</b>          |
|               | 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        |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>11 634 517</b> | <b>11 709 469</b> |                   |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -8 219 469        | -2 099 870        |                   |
|               |                                                | <b>3 415 048</b>  | <b>9 609 599</b>  |                   |

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.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 14 692 900        | 14 816 210        |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | 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           |
|               |                                                     | <b>645 873</b>    | <b>610 009</b>    |



**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.

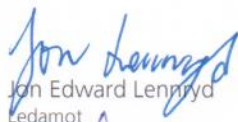
Istället beslutade stämman att styrelsen skall arbeta för att friköpa tomten från Malmö stad. Styrelsen har under våren skrivit på ett köpeavtal mellan föreningen och Malmö stad (vilket också behöver godkännas av Malmö stads tekniska nämnd samt vid kommunfullmäktige). Styrelsen har även inhämtat räntor 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.

---

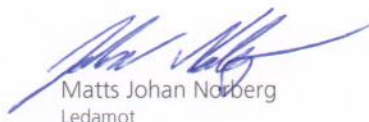
## Styrelsens underskrifter

---

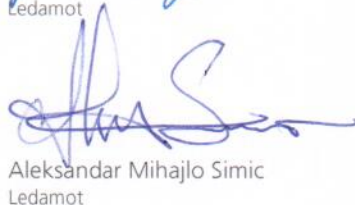
MALMÖ den 18 / 5 2020



Jon Edward Lennryd  
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. Revisornas 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 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 fastighetsskötsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

**WWW.SBC.SE**