

Årsredovisning
för
Brf Svenstorp nr 2

746000–1279

Räkenskapsåret

2018



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@svenstorp2.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Svenstorp nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

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

Fakta om föreningen

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

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

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

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

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Johan Steimer	Extern ordförande	2019
Per-Ivar Olsson	Vice Ordförande	2019
Karin Vierth	Ledamot	2019
Anette Henriksson	Ledamot	Avgick 2019-01-15
Frida Löf	Ledamot	2019
Charlotte Michalakis	Ledamot	Avgick 2018-06-20
Johan Eneskär	Ledamot	Avgick 2018-05-10
Julia Sällström	Suppleant	2019
Ellen Regebro	Suppleant	2019
Ulla-Britt Grenstam	Suppleant	Avgick 2018-05-10

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Firmatecknare har varit Johan Steimer, Per-Ivar Olsson, Anette Henriksson (t.o.m. 2019-01-15), Karin Vierth, samt Frida Löf (fr.o.m. 2019-01-15).



Arbetsfördelning

Styrelsen har fördelat arbetsuppgifterna med följande ansvarsområden:

Johan – ordförande och långsiktig ekonomi

Per-Ivar – vice ordförande, brandskydd och uppföljning gemensam el

Frida – ekonomi och avgifter

Karin och Anette – fastighet och yttre miljö

Julia – medlemsblad

Ellen – protokoll och kontor, gemensam el

Under året har bl.a. Per-Ivar gått utbildning i systematiskt brandskyddsarbete, hela styrelsen har haft genomgångar i långsiktig ekonomi och underhållsplanering, samt uppdaterat sin kunskap inom första hjälpen och hjärt- och lungräddning.

Revisor

Auktoriserad revisor – Erik Mauritzson, Ernst & Young AB.

Föreningsvald revisor –Tilde Tibblin

Valberedning

Linda Nyberg – sammankallande

EL Bachir EL Idrissi

Ada Myrgren

Förvaltning

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

Information om fastigheten

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

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

Lägenhetsfördelning

5 stycken 1 rum och kök

163 stycken 2 rum och kök

16 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-26. 28 medlemmar var närvarande, samt 2 via fullmakt och 28 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen som tillträdde efter stämman var helt ny och inledningsvis gick en del tid till att uppdatera sig med alla avtal, pågående ärenden och den ekonomiska planering som fanns. Vidare var både vår ekonomiska förvaltare BoNea ny sedan årsskiftet och fastighetsskötseln med Sydsverige Entreprenad.

Styrelsen startade relativt omgående ett projekt med övergång till gemensam el-mätning vilket varit mycket tidskrävande.



I maj inträffade en olycka i samband med en badrumsrenovering i 6B vilket orsakade en vattenskada som spred sig och drabbade totalt 6 lägenheter. Skadan var svår och tidskrävande att åtgärda. Troligen har även flera äldre skador påverkat omfattningen. Renoveringen har framförallt varit påfrestande för medlemmarna som bor i de skadade lägenheterna. Kostnaden för skadan belastar årets resultat men kommer regleras mot försäkringsbolaget under 2019.

Under senare delen av året har styrelsen fokuserat på att få en aktuell status på alla 4 fastigheter och tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare skapat en 10-årig budgetprognos och en stabil hållbar plan för de kommande 5–10 åren.

- Styrelsen har under året haft regelbunden dialog med bilpoolsföretaget Sunfleet angående upplåtande av en parkeringsplats för en av deras bilpoolsbilar. De har varit avvaktande på grund av en intern översyn av bilbeståndet men vill antagligen ställa hit en bil under våren 2019.
- Brandskyddet i allmänna utrymmen har setts över och kompletterats med utökad skyltning, fler brandsläckare och tätning och riktning av bristfälliga branddörrar, samt brandsläckare på vinden.
- Informationen på hemsidan har gjorts tydligare och uppdaterats.
- Ny trädbelysning på samtliga gårdar inför advent
- Nytt avtal för klottersanering och sopkärstvätt
- En del punktinsatser i rabatter och runt parkeringar för att öka trivsel, tillgänglighet och säkerhet
- Styrelsen har undersökt möjligheten att måla väggen på miljöhuset med en muralmålning. Detta är bygglovspliktigt och det är inte säkert att bygglov beviljas. Bygglovet kostar 10 000 kr, och styrelsen har begärt ett förhandsbesked för att undersöka om det är lönt att söka bygglov. Konstnärskollektivet är positivt till projektet.

Väsentliga avtal

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

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen har under året arbetat mycket aktivt med långsiktig planering och har efter grundlig besiktning upphandlat och upprättat en ny underhållsplan, daterat oktober 2018 och som sträcker sig fram till 2048. Föreningens fastighet bedöms vara i gott skick för sin ålder, men vi står inför ett antal större åtgärder de närmsta åren.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Gemensam el	2018	I enlighet med stämmobeslut, c:a 700 000 kr
Brandskydd	2018–2019	Syn, brandsläckare, utrymningsskyltning, dörrar



Framtida underhåll

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

Åtgärd	Planerat år	Budget	Kommentar
Belysning gemensamma utrymmen	2019	400 000 kr	Trapphus, källare, vindar
Balkongreovering	2019-2020	3 miljoner kr	Renovering balkongplattor
Fasader	2019-2020	1 miljon kr	Tvätt, lagning och målning socklar
Tvättmaskiner	2019-2025	250 000 kr	Byte av tvätt, - torkmaskiner i takt med ålder
OVK	2020	100 000 kr	Obligatorisk ventilationskontroll
Installationer	2021	150 000 kr	Byte samventiler mm
Sop- och källsortering	2021-2022	500 000 kr	Hantering av ökat källsorteringskrav, samt stänga sopnedkast
Ombyggnad dagvatten	2022	1,6 miljoner kr	Separera dag och spillvatten
Installationer	2023	4,2 miljoner kr	Vattenventiler, VVC-krets, termostater, värme
Gemensamhetsutrymmen	2025	600 000 kr	Målning källare, innergårdar mm
Yttertak	2027	1,5 miljoner kr	Uppstigningsluckor, taksäkerhet mm

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 235 (236) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 22 (25) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

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

Föreningens Ekonomi

Föreningen har haft stabil ekonomi under året. En större utgift för ombyggnaden för gemensam el har skett under året. Utgående saldo, drygt 6 miljoner kr vid årets slut utgör en stabil grund för kommande underhåll och investeringar. Det arbete som är gjort med den långsiktiga underhållsplaneringen och den följande ekonomiska 10-årig budgetprognos har gett styrelsen en bra bild av den framtida utvecklingen för ekonomin. Den låga belåningsgraden och budgetprognosen gör att styrelsen bedömer att föreningen har en låg framtida ekonomisk risk.

Föreningen har sedan 2016 haft ett negativt eget kapital, vilket i 2018 visar en utgående balans med ca -3 miljoner kr. Det negativa egna kapitalet uppkom i samband med bokföringen av kostnaden för reliningarbetet i år 2016. I detta år belastades resultaträkningen med ca 7 miljoner kr i åtgärds kostnader. Styrelsen har i sitt arbete med underhållsplaneringen kunnat säkra fonderingen för framtiden och även beslutat om att byta redovisningsmetod från K2 till K3. Detta innebär att framtida värdehöjande underhåll bokförs på relevanta avskrivningstider och inte belastar resultaträkningen i samma utsträckning.

Styrelsen har varit i kontakt med Stadshypotek, där föreningens pantbrev och lån finns, och de har gjort en egen värdering av fastigheten och anser att panten är trygg och att föreningen fortsatt har en låg belåning.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 4 % från 2017-01-01 och med 4 % 2018-01-01. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2019 med 4%.

C

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	668	640	615	610	593
Nettoomsättning	7 154	6 713	6 537	6 414	6 299
Resultat efter finansiella poster	36	842	-8 920	1 227	1 579
Totalt eget kapital	-2 979	-3 016	-3 858	5 062	3 836
Balansomslutning	15 621	14 972	14 738	15 398	14 395
Soliditet	-19,1%	-20,1%	-26,2%	32,9%	26,6%
Bokfört värde, byggnader	7 876	8 592	9 023	9 454	9 885
Taxeringsvärde, byggnader och mark	81 705	81 705	81 705	71 348	71 348
Taxeringsvärde, byggnader	54 849	54 849	54 849	49 459	49 459
Låneskuld	16 448	16 576	16 739	9 035	9 331
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 643	1 656	1 672	903	932
Belåningsgrad	20%	20%	20%	13%	13%
Amortering under året	128	128	301	295	295
Likvida medel	6 644	381	7	7	4 270
Likviditet	327%	396%	248%	372%	367%
Kassaflöde, kr/kvm	162	174	162	180	172
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	105	105	105	69	69

Boyta, bostadsrätt: 9 601 kvm

Lokalyta, bostadsrätt: 408,7 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

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

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



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	140 225	545 000	2 056 480	-6 599 271	841 849
Disp. enl. stämmobeslut				841 849	-841 849
Avsättning till underhållsfond			1 053 450	-1 053 450	
lanspråktagande av underhållsfond 2017			-390 661	390 661	
lanspråktagande av underhållsfond 2018			-788 946	788 946	
Årets resultat					36 300
Belopp vid årets utgång	140 225	545 000	1 930 323	-5 631 265	36 300

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och lanspråktagande av underhållsfond	-5 757 422
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 053 450
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande fg.års kostnad	390 661
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	788 946
Årets resultat	36 300
Summa	-5 594 965

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-5 594 965
Summa	-5 594 965

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	7 153 670	6 713 054
Övriga rörelseintäkter	4	43 160	13 761
Summa rörelseintäkter		7 196 830	6 726 815
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-5 064 715	-4 439 914
Periodiskt underhåll	6	-788 946	-390 661
Övriga externa kostnader	7	-46 589	-74 978
Personalkostnader och arvoden	8	-255 333	-205 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-797 275	-512 394
Summa rörelsekostnader		-6 952 858	-5 623 348
Rörelseresultat		243 972	1 103 467
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-207 672	-261 625
Summa finansiella kostnader		-207 673	-261 618
Resultat efter finansiella poster		36 300	841 849
Resultat före skatt		36 300	841 849
Årets resultat		36 300	841 849

←

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	11	7 875 860	8 591 741
Inventarier	12	203 484	284 878
Pågående byggnation	13	90 563	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 169 907	8 876 619
Summa anläggningstillgångar		8 169 907	8 876 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		2 128	21 351
Övriga fordringar	14	21 596	5 461 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	783 309	230 904
Summa kortfristiga fordringar		807 033	5 713 976
<i>Kassa och bank</i>	16	6 643 685	381 473
Summa omsättningstillgångar		7 450 718	6 095 449
SUMMA TILLGÅNGAR		15 620 626	14 972 068

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		685 225	685 225
Fond för yttre underhåll		1 930 323	2 056 480
Summa bundet eget kapital		2 615 548	2 741 705
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 631 265	-6 599 271
Årets resultat		36 300	841 849
Summa fritt eget kapital		-5 594 965	-5 757 422
Summa eget kapital		-2 979 417	-3 015 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	16 320 107	16 448 099
Summa långfristiga skulder		16 320 107	16 448 099
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	127 992	127 992
Leverantörsskulder		1 355 616	467 496
Skatteskulder		40 444	57 561
Övriga skulder	19	1 807	7 411
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	754 077	879 226
Summa kortfristiga skulder		2 279 936	1 539 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 620 626	14 972 068

↳

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I bokslut 2018-12-31 har styrelsen beslutat om övergång till redovisning enligt regelverk K3. I regelverk K3 redovisas avskrivningarna fördelat per respektive komponent och levnadstid. I jämförelse med föregående bokslutsår, med regelverk K2 BFNAR 26:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), förändras avskrivningarna.

Vid övergång till K3 har förenklingsregeln tillämpats enligt 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

↳

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, ska beskattas som bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 429 061 kr.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

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

Not 3 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	6 410 548	6 143 985
Årsavgifter lokaler	273 230	262 721
Hysesintäkter, p-plats	114 333	107 700
El bostäder, individuell mätning*	138 520	0
Kabel-TV och bredband	198 025	198 648
Låssystem/taggar	4 038	0
Andrahandsupplåtelseavgift	14 976	0
Summa	7 153 670	6 713 054

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

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelse och pantförskrivningsavgifter	29 566	0
Övriga intäkter	13 594	13 761
Summa	43 160	13 761

Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	668 674	249 192
El	410 541	244 908
Uppvärmning	1 545 301	1 517 631
Vatten och avlopp	385 866	370 839
Avfallshantering och container	176 535	174 247
Städ och tvätt av soprum och kärl	6 499	0

Fasadrenhållning	2 340	0
Snörenhållning	28 405	0
Fastighetsförsäkring	125 476	121 394
Tomträttsavgäld	4 442	8 884
Kabel-TV	121 443	121 212
Bredband	196 512	196 512
Serviceavtal	0	32 206
Bevakningskostnader och brandskydd	27 192	65 949
Fastighetsjour	61 209	0
Fastighetsförvaltning enligt avtal	250 143	625 612
Fastighetsförvaltning utöver avtal	65 930	17 700
Lokalvård enligt avtal	187 428	149 928
Lokalvård utöver avtal	1 222	2 853
Trädgårdsskötsel enligt avtal	215 290	0
Fastighetsskatt	20 850	0
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	235 708	257 718
Förbrukningsinventarier och material	5 263	31 190
Administrativa kostnader	22 938	11 927
Kreditupplysning	6 188	12 488
Inkasso och KFM-avgifter	0	5 100
Förenings- och styrelseverksamhet	17 235	27 550
Administrativ förvaltning	222 787	158 339
Överlåtelse och pantförskrivelse	29 575	0
Konstaterade förluster på kund- o hyresfordringar	0	60
Driftsuppföljning / Elavläsning	7 792	0
Medlemskap i Branschorganisation	9 130	9 250
Övriga förvaltningskostnader	6 801	27 225
Summa	5 064 715	4 439 914

Specificering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	27 639	0
Bostäder	49 386	55 852
Gemensamma utrymmen	58 089	89 788
Installationer	164 200	38 166
Fastighet utvändigt	17 593	32 943
Markytor	6 295	24 080
Garage och p-plats	0	138
Reparation p g a skadegörelse	0	7 023
Försäkringsskador	345 472	1 202
Summa	668 674	249 192

Not 6 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Underhållsplan	61 250	0
Bostäder VVS	0	55 011
Gemensamma utrymmen, entré och trapphus	0	161 400
Installationer el	663 638	0
Installationer tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	174 250
Markytor hårdgjorda	64 058	0
Summa	788 946	390 661

↪

Not 7 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Extern revisor	27 000	25 438
Konsultarvode*	5 625	49 802
Avgifter för juridiska åtgärder	6 750	0
Övriga kostnader	7 214	-262
Summa	46 589	74 978

*2018 avser debitering utöver arvodesdel för extern styrelsekonsult.

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Arvoden till förtroendevalda	163 799	135 558
Övriga arvoden, extern styrelsekonsult	40 000	25 147
Löner och ersättningar	5 000	0
Sociala avgifter	45 027	44 696
Särskild löneskatt	307	0
Bilersättningar	1 200	0
Summa	255 333	205 401

Styrelsen beslöt under året att det av stämma fastställda arvodet på 3,5 prisbasbelopp fördelas med 2,9 PBB till styrelsen, 0,2 till valberedning och 0,4 till föreningsrevisor. Av styrelsens del reserveras 40 000 kr till ordförande. Övriga extra insatser för ordförande, efter beslut, har gått på löpande räkning, se not 7.

I årets bokslut är den del av arvodet som inte är utbetalt reserverat, vilket är en förändrad princip jämfört med föregående bokslut. Reserveringen i balansräkningen för bokslutsår 2018 speglar det av stämman beslutade arvodet för föreningens medlemsstyrelse vilket medför att både del av arvodet för styrelsen 2017 och hela arvodet för 2018 belastar årets resultat.

Not 9 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnader	715 881	431 000
Maskiner och inventarier	81 394	81 394
Summa	797 275	512 394

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	207 651	261 623
Kostnadsränta ej avdragsgill Skatteverket	21	2
Summa	207 672	261 625



Not 11 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	24 864 433	24 864 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 864 433	24 864 433
Ingående avskrivningar	-16 272 692	-15 841 692
Årets avskrivningar byggnader	-715 881	-431 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 988 573	-16 272 692
Utgående redovisat värde	7 875 860	8 591 741
Taxeringsvärden byggnader	54 849 000	54 849 000
Taxeringsvärden mark	26 856 000	26 856 000
Summa	81 705 000	81 705 000
Bokfört värde byggnader	7 875 860	8 591 741
Summa	7 875 860	8 591 741

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder 79 620 000 kr. Lokaler 2 085 000 kr.

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

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

Nybyggnads-/värdeår: 1945.

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 969	406 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 969	406 969
Ingående avskrivningar	-122 091	-40 697
Årets avskrivningar	-81 394	-81 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 485	-122 091
Utgående redovisat värde	203 484	284 878

Not 13 Pågående byggnation

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Fasad, fönster, balkong	90 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 563	0
Utgående redovisat värde	90 563	0

↳

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 986	19 085
Skattefordran	17 610	2 244
Klientmedel hos SBC	0	5 438 711
Fodringar	0	1 681
Summa	21 596	5 461 721

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	127 859	125 476
Vatten och avlopp	77 468	0
Tvättstuga	1 840	0
Kabel-TV	31 374	30 303
Bredband	49 128	0
Tomträttsavgäld	329 967	0
Bostadsrätterna	9 320	0
Hysesintäkter, individuell mätning period 2018-09-11 - 2018-12-31	138 520	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 833	75 125
Summa	783 309	230 904

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	6 638 164	374 341
Kassa	5 521	7 132
Summa	6 643 685	381 473

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 87334, amort 42 868kr/år	1,30	2019-01-30	1 468 261	1 511 129
Stadshypotek 201911	0,95	2019-04-25	3 601 909	3 601 909
Stadshypotek 87335, amort 45 124kr/år	1,53	2019-06-30	1 477 774	1 522 898
Stadshypotek 223922, amort 40 000kr/år	0,83	2019-09-03	587 645	627 645
Stadshypotek 227130	0,83	2019-09-19	1 312 510	1 312 510
Stadshypotek 87331	1,11	2020-03-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 87332	1,43	2021-03-30	4 000 000	4 000 000
Avgår kortfristig del			-127 992	-127 992
Summa			16 320 107	16 448 099

↪

Lån med förfallodag 2019-01-30 har vid förfallodag förlängts hos Stadshypotek med villkor, Stibor 3mån, effektiv ränta 0,833%, amortering 10 000 kr/kvartal, löptid 2020-01-30.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 127 992 kronor (127 992 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas föreningens skulder till kreditinstitut att uppgå till, 15 808 139 kronor (15 936 131 kronor).

Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	22 432 800	22 336 800
Summa	22 432 800	22 336 800

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	1 500	6 150
Sociala avgifter	307	1 261
Summa	1 807	7 411

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

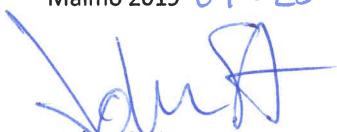
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	14 059	15 513
Förutbetalda hyror och avgifter	543 022	417 160
Förtroendevalda, arvoden och sociala avgifter	160 371	116 768
Arvode – extern styrelsekonsult	11 625	0
Extern revisor	25 000	23 000
El	0	22 535
Värme	0	228 726
Vatten	0	30 980
Sophämtning	0	12 050
Städning entreprenad	0	12 494
Summa	754 077	879 226

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

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2019-01-01 höjs årsavgifterna med 4%.

Malmö 2019-04 - 25



Johan Steimer
Ordförande



Per-Ivar Olsson
Ledamot



Karin Vierth
Ledamot



Frida Löf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats *da 28/4-2019*

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Tilde Tibblin
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenstorp nr 2 för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Svenstorp nr 2 för år 2018, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Övrig upplysning

Som framgår av not 8 så överstiger årets kostnadsförda styrelsearvode det av stämman beslutade arvodet.

Malmö den 25/4-2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Tilde Tibblin
Föreningsvald revisor