

# Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Svenstorp nr 2**  
746000-1279  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svenstorp nr 2, 746000-1279, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Tinh Tinh Diec	Ordförande	2021
Eric Taylor	Ledamot	2021
Karin Vierth	Ledamot	2021
Lina Rosenkvist	Ledamot	2021
Ulrika Hybrant	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Clara Galbe	Suppleant	2021
Jesper Larsson	Suppleant	2021
Stephanie Georghiou	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Matilda Petersson	Medlemsrevisor	2021
Ernst & Young AB	Extern revisor	2021
Revisorssuppleanter		
Ann-Charlotte Persson	Revisorssuppleant	2021
Valberedning		
Rebecca Sjöstrand	Sammanställande	
Julia Schneider		
Ulla-Britt Grenstam		

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Malmö Fyndigheten 1, Malmö Troheten 2, Malmö Friheten 5 samt Malmö Ärligheten 3, i Malmö kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2028-12-31. Byggnaderna har 184 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheterna är belägna på Vitemöllegatan 3, 5, 6 samt 8.

Föreningen upplåter 184 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 68 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5	163	16

Total tomtarea:	10 300 kvm
Total bostadsarea:	9 601 kvm
- varav bostadsrättsarea:	9 601 kvm
Total lokalarea:	408 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-12-28.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal tom 201231. HSB from 210101.

#### Väsentliga avtal

Telenor

Ownit

LCT Service

Skånska Energi

E.ON

Artibus Brandteknik

Anticimex

Bengtssons Tvättmaskinservice

CLIMAT 80

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal ventilation

←

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 325 460 kr och planerat underhåll för 574 169 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-10-16 av A Granlund Underhållsplanering. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 262 260 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 226 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av balkonger.

Tidigare utfört underhåll	År
Belysning gemensamma utrymmen	2019
Installation filter värmesystem	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Styrelsens ord

När styrelsen gick in i året såg vi att föreningen hade stora utgifter, detta var dels höga driftkostnader som till stor del uppkom i förvaltningen av föreningen och höga uppvärmningskostnader. Vi har därför omförhandlat städavtal och förvaltningsavtal, vi har nu LCT för städ och HSB som ekonomisk förvaltare, fastighetsskötare, trädgårdsskötare och vi beräknar att kommer sänka driftskostnader med 600 000-700 000 kr kommande år.

Under året har vi satt in ett system för att rena vatten i fjärrvärmesystemet för att sänka kostnader och få en jämnare värme i husen. Vi har tvättat fasaden. Vi har också bytt utomhusbelysningen för hela föreningen till mer energieffektiva lampor. Arbetet med balkongerna är påbörjat och beräknas ta hela 2021 för att fastställa vilka balkonger och vad mer som behöver renoveras innan genomförandeprojektet kan påbörja 2022.

Styrelsen har höjt avgiften på parkeringarna från 150 till 300 kronor per månad, eftersom avgiften var så pass låg att medlemmar hyrde platser utan att använda dem. Vi har skrivit ett treårigt kontrakt med Find Your Crew för att hyra lokalen i 5an, de fick lite lägre hyra i utbyte mot att de renoverade lokalen.

Vi ser ett problem med kontinuiteten i styrelsen och har därför påbörjat att ta fram rutiner och mallar för överlämnande till kommande styrelser.

⤵

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 20 överlåtelse).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 11 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 238 medlemmar.  
29 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 243 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	8 134	7 816	7 197	6 727
Resultat efter finansiella poster	796	-190	36	842
Förändring av underhållsfond	1 688	204	265	663
Resultat efter fondförändringar	-892	-394	-229	179
Soliditet %	-19	-27	-19	-20
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	718	692	668	640
Driftskostnad, kr / kvm	502	505	506	444
Ränta, kr / kvm	16	17	21	26
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	226	105	105	105
Lån, kr / kvm	1 298	1 302	1 643	1 656
Snittränta (%)	1,21	1,28	1,26	1,58

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

C

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>685 225</b>	<b>2 134 700</b>	<b>-5 799 342</b>	<b>-190 148</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-190 148	190 148
Avsättning till underhållsfond		2 262 260	-2 262 260	
Ianspråktagande av underhållsfond		-574 169	574 169	
Årets resultat				795 694
<b>Vid årets slut</b>	<b>685 225</b>	<b>3 822 791</b>	<b>-7 677 581</b>	<b>795 694</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 989 490
Årets resultat före fondförändring	795 694
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 262 260
Årets ianspråktagande av underhållsfond	574 169
Summa över/underskott	-6 881 887

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 881 887**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

C

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	7 302 272	7 046 621
Övriga rörelseintäkter	3	831 578	769 111
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 133 850</b>	<b>7 815 732</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-325 460	-470 435
Planerat underhåll	5	-574 169	-849 073
Driftskostnader	6	-5 022 886	-5 056 019
Övriga kostnader	7	-370 184	-469 234
Personalkostnader	8	-209 953	-196 562
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-679 434	-797 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 182 086</b>	<b>-7 838 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>951 764</b>	<b>-22 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 130	-
Räntekostnader		-157 200	-167 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 070</b>	<b>-167 282</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>795 694</b>	<b>-190 148</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>795 694</b>	<b>-190 148</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>795 694</b>	<b>-190 148</b>

C



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	7 003 352	7 159 979
Inventarier, maskiner och installationer	11	40 697	122 091
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	406 798	406 798
		<u>7 450 847</u>	<u>7 688 868</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 450 847</u>	<u>7 688 868</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 536	520
Skattefordringar		-	396
Övriga fordringar		27 448	3 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	722 634	774 681
		<u>756 618</u>	<u>779 470</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	4 197 847	3 107 794
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 954 465</u>	<u>3 887 264</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 405 312</u>	<u>11 576 132</u>

↶

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		685 225	685 225
Underhållsfond		3 822 791	2 134 700
		<u>4 508 016</u>	<u>2 819 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 677 581	-5 799 342
Årets resultat		795 694	-190 148
		<u>-6 881 887</u>	<u>-5 989 490</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-2 373 871</u>	<u>-3 169 565</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	7 601 909	7 601 909
		<u>7 601 909</u>	<u>7 601 909</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 387 544	5 427 544
Leverantörsskulder		506 038	585 121
Skatteskulder		24 159	23 317
Övriga skulder		27 750	19 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 231 783	1 088 005
		<u>7 177 274</u>	<u>7 143 788</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 405 312</u>	<u>11 576 132</u>

C

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	951 764	-22 866
Avskrivningar	<u>679 434</u>	<u>797 274</u>
	<b>1 631 198</b>	<b>774 408</b>
Erhållen ränta	1 130	
Erlagd ränta	<u>-157 200</u>	<u>-167 282</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 475 128</b>	<b>607 126</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	22 852	27 564
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	<u>73 486</u>	<u>-435 700</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 571 466</b>	<b>198 990</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-441 413</u>	<u>-316 235</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-441 413</b>	<b>-316 235</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	<u>-40 000</u>	<u>-3 418 646</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-40 000</b>	<b>-3 418 646</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u><b>1 090 053</b></u>	<u><b>-3 535 891</b></u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u><b>3 107 794</b></u>	<u><b>6 643 685</b></u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 197 847</b>	<b>3 107 794</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

5-100 år

Markanläggningar

Avskrivna

Inventarier, maskiner och installationer

5-10 år

⌋

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 894 150	6 645 320
Årsavgifter lokaler	294 816	284 159
Hyror p-platser/garage	113 306	113 642
Övriga objekt	-	3 500
<b>Summa</b>	<b>7 302 272</b>	<b>7 046 621</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	176 691	197 580
EI	347 714	469 593
Överlåtelseavgifter	21 174	25 439
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 941	62 416
Övriga intäkter	46 256	14 083
Försäkringsersättningar	208 802	-
<b>Summa</b>	<b>831 578</b>	<b>769 111</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	47 277
Lokaler	-	1 800
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 471	56 299
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 711	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 267	541
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 307	259 273
VA & sanitet, installationer	1 059	1 361
Värme, installationer	53 389	-
Ventilation, installationer	3 269	19 264
EI, installationer	27 919	28 371
Tele/TV/porttelefon, installationer	5 362	11 070
Övriga installationer	831	14 468
Markytor	-	1 236
Vattenskador	184 874	-
Övrigt	1	29 475
<b>Summa</b>	<b>325 460</b>	<b>470 435</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	50 100
Lokaler	-	8 013
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	113 192	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	115 269	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	249 669
VA & sanitet, installationer	10 208	-
Värme, installationer	35 500	-
EI, installationer	-	541 291
Huskropp, fasader	300 000	-
<b>Summa</b>	<b>574 169</b>	<b>849 073</b>

C

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	288 976	275 124
Teknisk förvaltning	1 002 601	926 348
Besiktningkostnader	25 000	-
Bevakningskostnader	6 638	-
Snöröjning	-	63 985
Serviceavtal	46 763	-
Förbrukningsmaterial	43 481	53 017
Övriga utgifter för köpta tjänster	18 094	-
El	493 329	637 738
Uppvärmning	1 380 400	1 378 599
Vatten och avlopp	429 027	403 044
Avfallshantering	202 039	204 988
Försäkringar	129 565	127 859
Systematiskt brandskyddsarbete	6 886	2 723
Tomträttsavgälder	659 934	660 550
Kabel-TV	114 250	125 532
Bredband	175 904	196 512
<b>Summa</b>	<b>5 022 886</b>	<b>5 056 019</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	77 127
Kontorsmaterial och trycksaker	2 207	3 517
Tele och post	17 507	14 105
Förvaltningskostnader	280 392	284 725
Revision	27 750	31 000
Jurist- och advokatkostnader	5 483	5 500
Bankkostnader	1 234	2 962
IT-tjänster	13 170	3 683
Övriga externa tjänster	11 876	32 996
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 500	9 320
Övriga externa kostnader	1 066	4 300
<b>Summa</b>	<b>370 184</b>	<b>469 234</b>

⤵

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	146 630	110 412
Föreningsvald revisor	9 460	-
Valberedning	9 460	-
Övriga arvoden	-	58 156
Utbildning	1 369	-
<b>Summa</b>	<b>166 919</b>	<b>168 568</b>
Sociala avgifter	43 034	27 994
<b>Summa</b>	<b>209 953</b>	<b>196 562</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	598 040	715 881
Inventarier, maskiner och installationer	81 394	81 394
<b>Summa</b>	<b>679 434</b>	<b>797 275</b>

C

## Not 10 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 807 433	24 807 433
-Markanläggningar	57 000	57 000
-Pågående nyanläggningar	406 798	90 563
	<u>25 271 231</u>	<u>24 954 996</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	441 413	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	316 235
	<u>441 413</u>	<u>316 235</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>25 712 644</b>	<b>25 271 231</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-17 647 454	-16 931 573
-Markanläggningar	-57 000	-57 000
	<u>-17 704 454</u>	<u>-16 988 573</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-598 040	-715 881
	<u>-598 040</u>	<u>-715 881</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-18 302 494</b>	<b>-17 704 454</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>7 410 150</b>	<b>7 566 777</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	7 003 352	7 159 979
Pågående nyanläggningar	406 798	406 798
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	114 200 000	114 200 000
Lokaler	2 604 000	2 604 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>116 804 000</b>	<b>116 804 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	68 372 000	68 372 000

↳



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	406 969	406 969
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>406 969</b>	<b>406 969</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-284 878	-203 485
	-284 878	-203 485
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-81 394	-81 394
	-81 394	-81 394
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-366 272</b>	<b>-284 879</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>40 697</b>	<b>122 091</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	164 439	-
Förutbetalda kostnader	558 195	774 681
<b>Summa</b>	<b>722 634</b>	<b>774 681</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	6 491	7 011
Transaktionskonto Handelsbanken	1 203 767	460 225
Transaktionskonto Handelsbanken	2 290 208	2 640 558
Transaktionskonto HSB	697 381	-
<b>Summa</b>	<b>4 197 847</b>	<b>3 107 794</b>

C

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 387 544	5 427 544
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 601 909	7 601 909
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 989 453</b>	<b>13 029 453</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	12 989 453	13 029 453
<b>Summa</b>	<b>12 989 453</b>	<b>13 029 453</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15 %	2022-04-30	3 601 909		-	3 601 909
Stadshypotek	0,55 %	2021-01-29*	1 427 544		40 000	1 387 544
Stadshypotek	1,43 %	2021-03-30	4 000 000		-	4 000 000
Stadshypotek	1,20 %	2022-03-30	4 000 000		-	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>13 029 453</b>		<b>40 000</b>	<b>12 989 453</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\*Lånet har bundits om till 2024-01-30, med en ränta på 0,68 %

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	204 411	157 178
Upplupna räntekostnader	8 237	8 945
Förutbetalda intäkter	598 674	460 225
Upplupna revisionsarvoden	25 000	28 500
Upplupna driftkostnader	395 461	433 157
<b>Summa</b>	<b>1 231 783</b>	<b>1 088 005</b>

**Not 17 Händelser efter räkenskapsår**

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	22 432 800	22 432 800
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 432 800</b>	<b>22 432 800</b>

## Underskrifter

Malmö, 2021-04-21



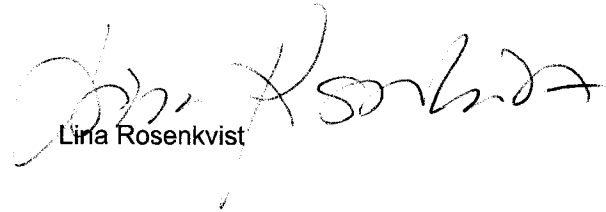
Tinh Tinh Diec  
Styrelseordförande



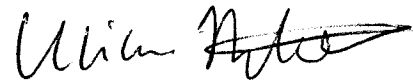
Eric Taylor



Karin Vierth



Lina Rosenkvist



Ulrika Hybrant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Extern revisor



Matilda Petersson  
Medlemsrevisor

## 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### *Styrelsens ansvar*

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

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

##### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2021 0421

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Matilda Petersson  
Förtroendevald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

