

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Jon Lennryd	Ordförande
Rebecka Bylander	Sekreterare
Emelie Sonesson	Kassör
Eva Holgersson	Ledamot
Barbara Moberg	Ledamot
Aleksandar Simic	Ledamot

Ulla Babic	Suppleant
Anna Harrysdotter	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie Extern
Irene Jönsson	Ordinarie Intern

Grant Thornton Sweden AB



Valberedning

Renuka Dassanayake

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Själland 1	1947	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

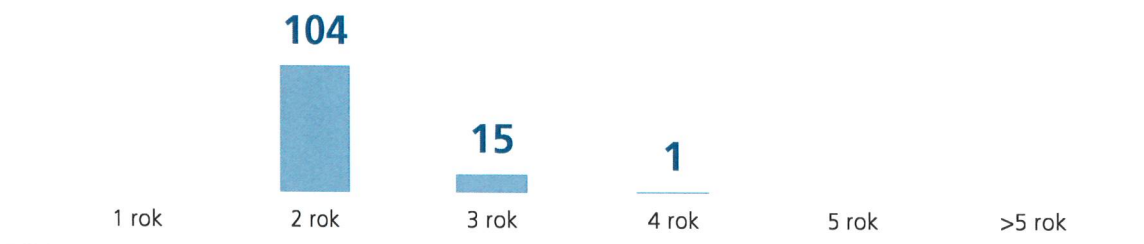
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 213 m², varav 6 983 m² utgör boyta och 230 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	För bokning av medlemmar och föreningsgemensamma aktiviteter.
Hobbyrum	

MS

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning innergårdar	2021	Byte gårdsbelysningen till Led
Miljöhus	2019	Slipning samt målning av golv
OVK-besiktning	2019	
Energideklaration	2019	
Åtgärd av avlopp/stammar till badrum/toalett	2018 - 2019	Relining
Ventilationskontroller	2018	
Målning/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
Gård	2014 - 2015	Uppfräschning av trädgården och nyplanteringar
Tak över butik	2014	Nytt tak
Källarfönster	2014	Nya treglasfönster
Tvättutrustning	2014	Nya maskiner
Avloppsstammar	2009 - 2010	Relining i kök
Föreningslokal	2008	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	2022	Byte
Värmeanläggning	2022	Byte av fjärrvärmecentral och radiator/termostatventiler
Målning och renovering av pannrum	2022	
Trapphus	2024	Målning
Porttelefoner	2024	Tillsyn och ev. byte
Betongplattor balkong	2024	Tillsyn och ev. lagning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Administrativ förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit fortsatt god trots stora investeringar föregående år och vi följer den långtidsbudget som togs fram 2020.

De investeringar man har gjort med friköpet av tomträtten som genomfördes föregående år har gjort att vi slipper betala stora pengar till Malmö stad för tomträtten och gynnar oss på lång sikt. Vi fortsätter amortera i enlighet med långtidsbudgeten och ekonomin är fortsatt god då intäkterna och utgifterna löper på som planerat. Vi har heller inte haft några oplanerade skador eller reparationer vilket tyder på att vi har en god kontroll på vårt underhåll.

Tack vare den goda ekonomin har föreningen kunnat upphandla både långa och fördelaktiga räntor. I enlighet med långtidsbudgeten togs en plan för avgiftshöjningar som vi har följt. Avgiften höjdes med 5 % 2022-01-01 och planeras höjas med 2 % 2023-01-01.

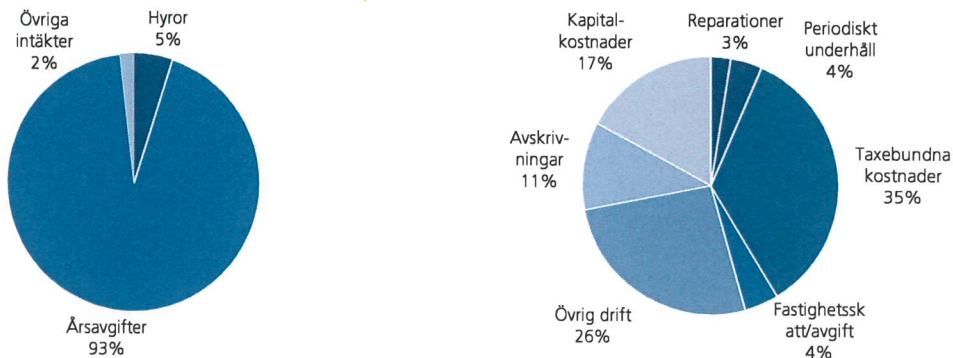
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 528 157	2 309 546
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 304 718	5 116 336
Finansiella intäkter	503	0
Minskning kortfristiga fordringar	29 650	381 225
Ökning av långfristiga skulder	0	59 613 516
Ökning av kortfristiga skulder	151 422	0
	5 486 293	65 111 077
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 487 773	3 406 213
Finansiella kostnader	832 824	472 269
Minskning av långfristiga skulder	277 801	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	313 985
	4 598 398	4 192 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 416 053	3 528 157
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	887 896	1 218 610

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har största fokuset för styrelsen varit att planera för bytet av värmeförsörjning till föreningen med hjälp av SBC. Förslagen lades fram under årsstämman och det beslutades då att föreningen skulle genomföra byte av befintlig fjärrvärmecentral till bergvärme med elpanna som spets. Det beslutades även att installera solceller och genomföra gemensam el till alla boende för att få ner elkostnaderna. Dessa beslut som gemensamt togs på årsstämman går helt i linje med styrelsens mål att bli en mer miljövänlig och modern förening och det är roligt att våra medlemmar har samma tänk. Med denna investering kommer vi även att kunna göra stora ekonomiska besparingar med sänkta värmekostnader på väldigt lång sikt. Detta arbete kommer fortlöpa under 2022 och information till medlemmar kommer löpande i Svenstorpsbladet.

Under året har vi också försökt skapa fler aktiviteter tillsammans för att välkomna nya medlemmar och stärka grannsamman mellan oss alla. Vi anordnade en kräftska där vi hade stor uppslutning och en mycket trevlig kväll samt så anordnades det även en gårdsloppis nu under hösten. Löpande har vi även haft trädgårdsdagar där frivilliga fått hjälpa till att plantera våra nya växter på inngårdarna. Dessa aktiviteter kommer vi fortsätta med och hoppas på ännu bättre uppslutning under 2022.

Föreningen har även fortsatt samarbetet med en extern trädgårdsfirma och en intern trädgårdsgrupp och genomfört nyplanteringar i våra rabatter. Arbetet löper vidare även under 2022 för att få en blomstrande och trevlig utemiljö. Under slutet av året har vi även genomfört ett byte av belysningen på inngårdarna till Led-belysning som gör att man kan vistas utomhus på våra gårdar även på kvällarna då den nya belysningen har gjort att inngårdarna fått mycket bättre ljus i den annars mörka vintern.

Utöver detta har endast löpande underhåll utförts och samarbetet med SBC har fortsatt varit bra gällande den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Vi i styrelsen tackar samtliga medlemmar för ett gott samarbete under året och hoppas så många som möjligt kan delta på föreningsstämman som kommer genomföras under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st
Överlåtelser under året: 21 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 146
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 149

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	708	675	562	562
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 112	1 110	1 077	995
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 163	10 203	1 666	1 677
Elkostnad/m ² totalyta	25	25	29	27
Värmekostnad/m ² totalyta	159	137	139	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	49	35	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	115	65	24	28
Soliditet (%)	7	6	23	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	453	706	365	644
Nettoomsättning (tkr)	5 301	5 101	4 309	4 295

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 983 m² bostäder och 230 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	108 200	0	0	108 200
Fond för yttre underhåll	5 267 364	960 000	-150 348	4 457 712
S:a bundet eget kapital	5 375 564	960 000	-150 348	4 565 912
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-744 447	-960 000	856 177	-640 625
Årets resultat	452 600	452 600	-705 829	705 829
S:a ansamlad förlust	-291 848	-507 400	150 348	65 205
S:a eget kapital	5 083 716	452 600	0	4 631 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	452 600
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	215 552
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-960 000
summa balanserat resultat	-291 848

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

193 028
-98 820

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 300 883	5 100 676
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 835	15 660
Summa rörelseintäkter		5 304 718	5 116 336
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 000 923	-2 845 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 988	-346 792
Personalkostnader	Not 6	-206 862	-214 264
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 025	-532 025
Summa rörelsekostnader		-4 019 798	-3 938 238
RÖRELSERESULTAT		1 284 920	1 178 098
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-832 824	-472 269
Summa finansiella poster		-832 321	-472 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		452 600	705 829
ÅRETS RESULTAT		452 600	705 829

14

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 72 734 195	73 266 221
Summa materiella anläggningstillgångar	72 734 195	73 266 221
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	72 734 195	73 266 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 149
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 4 511 447	3 618 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 73 843	106 532
Summa kortfristiga fordringar	4 585 290	3 728 044
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 145	3 145
Summa kassa och bank	4 145	3 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 589 435	3 731 189
SUMMA TILLGÅNGAR	77 323 630	76 997 410

Mu

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	5 267 364	4 457 712
Summa bundet eget kapital		5 375 564	4 565 912
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-744 447	-640 625
Årets resultat		452 600	705 829
Summa ansamlad förlust		-291 848	65 205
SUMMA EGET KAPITAL		5 083 716	4 631 117
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	62 599 699	60 856 516
Summa långfristiga skulder		62 599 699	60 856 516
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 370 533	10 391 517
Leverantörsskulder		366 775	148 105
Skatteskulder		16 518	27 088
Övriga skulder		25 500	30 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	860 889	912 492
Summa kortfristiga skulder		9 640 215	11 509 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 323 630	76 997 410



Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasader/Balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 646 373	4 425 119
Årsavgifter - lokaler	300 889	286 561
Hyror lokaler	255 840	255 360
Hyror förråd	5 664	5 760
Kabel-TV intäkter	91 384	125 955
Elintäkter	600	600
Gemensamhetslokal	0	1 300
Öresutjämnning	133	21
	5 300 883	5 100 676

AM

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	8 915
	Återbäring försäkringsbolag	0	3 284
	Övriga intäkter	3 835	3 461
		3 835	15 660
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	152 144	136 252
	Fastighetsskötsel beställning	40 656	12 715
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	146 912	143 752
	Fastighetsskötsel gård beställning	63 295	67 131
	Snöröjning/sandning	66 997	6 248
	Städning entreprenad	120 849	114 119
	Städning enligt beställning	37 146	6 256
	Mattvätt/Hyrmattor	5 814	11 327
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	10 400
	Gemensamma utrymmen	4 730	0
	Sophantering	14 852	11 063
	Gård	0	11 433
	Serviceavtal	9 346	9 832
	Förbrukningsmateriel	1 214	1 656
	Brandskydd	1 873	0
		665 828	542 182
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	24 362
	Lokaler	0	6 875
	Tvättstuga	15 740	35 318
	Vind	4 233	0
	Källare	0	5 363
	Entré/trapphus	18 488	7 154
	Lås	21 848	14 089
	VVS	5 992	8 488
	Värmeanläggning/undercentral	0	931
	Elinstallationer	8 171	16 838
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 600	9 256
	Tak	0	20 000
	Fasad	16 398	0
	Mark/gård/utemiljö	563	10 339
	Skador/klotter/skadegörelse	12 286	2 405
		121 319	161 418
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	131 738	0
	Mark/gård/utemiljö	61 290	150 348
		193 028	150 348
	Taxebundna kostnader		
	El	181 749	182 569
	Värme	1 143 610	985 467
	Vatten	264 826	354 437
	Sophämtning/renhållning	94 128	106 549
	Grovsopor	5 895	0
		1 690 208	1 629 022
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 113	44 557
	Tomträttsavgäld	0	7 506
	Kabel-TV	78 136	104 403
		121 249	156 466
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	209 291	205 721
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 000 923	2 845 157



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	8 746	6 739
	Tele- och datakommunikation	1 496	1 337
	Juridiska åtgärder	5 969	17 188
	Inkassering avgift/hyra	0	2 275
	Revisionsarvode extern revisor	19 625	19 625
	Föreningskostnader	3 459	25 501
	Styrelseomkostnader	3 631	260
	Fritids- och trivselkostnader	5 900	0
	Studieverksamhet	0	4 975
	Förvaltningsarvode	190 256	160 316
	Administration	9 438	9 837
	Konsultarvode	23 257	90 689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 210	8 050
		279 988	346 792

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	162 592	166 398
	Sociala kostnader	44 270	47 866
		206 862	214 264

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	62 088	62 088
	Yttertak K3	11 292	11 292
	Fasader/balkonger K3	25 408	25 408
	Fönster/dörrar och portar K3	21 173	21 173
	Stomkomplettering förening K3	27 102	27 102
	Stamledningar VA K3	321 726	321 726
	Luftbehandlingssystem K3	22 585	22 585
	Fastighetsel inkl. svagström K3	27 102	27 102
	Utemiljö allmänt K3	13 551	13 551
		532 025	532 025

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 734 221	23 034 221
	Nyanskaffningar	0	59 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	82 734 221	82 734 221
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 468 000	-8 935 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-532 025	-532 025
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 000 026	-9 468 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 734 195	73 266 221
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	59 700 000	59 700 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 093 000	63 093 000
	Taxeringsvärde mark	70 474 000	70 474 000
		133 567 000	133 567 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	3 567 000	3 567 000
		133 567 000	133 567 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	99 539	93 351
	Klientmedel hos SBC	3 361 404	3 525 012
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		4 511 447	3 618 363
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	45 501	43 113
	Kabel-TV	20 042	19 521
	Tomträttsavgäld	0	0
	Förvaltningskostnad	0	26 342
	Medlemsavgift	8 300	8 210
	Serviceavtal	0	9 346
		73 843	106 532
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 457 712	3 497 712
	Reservering enligt stadgar	960 000	960 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-150 348	0
	Vid årets slut	5 267 364	4 457 712

M

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,510 %	990 000	1 000 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,140 %	2 000 000	2 000 000	2024-12-30
Handelsbanken	1,450 %	1 490 000	1 490 000	2023-12-30
Handelsbanken	0,940 %	19 900 000	19 900 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,500 %	19 587 500	19 837 500	2030-06-30
Handelsbanken	1,330 %	19 900 000	19 900 000	2028-06-30
Handelsbanken	0,510 %	7 102 732	7 120 533	2022-07-29
Summa skulder till kreditinstitut		70 970 232	71 248 033	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 370 533	-10 391 517	
		62 599 699	60 856 516	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 581 227 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	72 174 900	72 174 900

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	18 460	15 017
Värme	177 725	164 185
Vatten	36 237	97 766
Sophämtning	8 836	15 190
Extern revisor	24 000	24 000
Arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	942	943
Ränta	130 611	131 151
Avgifter och hyror	461 078	461 240
	860 889	912 492

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar för kommande värmeprojekt. Inga andra större projekt är planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Malmö den 17 / 5 2022


Jon Lennryd
Ordförande


Rebecka Bylander
Sekreterare


Emelie Sonesson
Kassör


Eva Holgersson
Ledamot


Barbara Moberg
Ledamot


Aleksandar Simic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2022
Grant Thornton Sweden AB


Boel Hansson
Auktoriserad revisor


Irene Jönsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Org.nr 746000-0636

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3 för år 2021.

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

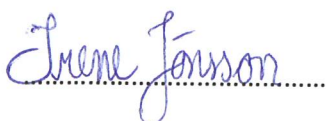
Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och dess finansiella resultat för år 2021. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

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

Malmö den 20 maj 2022



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.


Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig

säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 

de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp 3 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar

granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 16 juni 2022

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor