

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2

746000-1279

Räkenskapsåret

2021

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2
Org.nr 746000-1279

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1944 på som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 3, 5, 6, 8 i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	1
2	163
3	16
Totalt:	184
Lokaler, bostadsrätt	3
Lokaler, hyresrätt	2

Total lägenhetsyta 9601 kvm
Total lokalyta 408 kvm.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Eric Taylor
Vice ordförande: Lina Rosenkvist
Sekreterare: Kajsa Sundbeck
Ledamot: Henrik Bly
Ledamot: Mersiah Karat
Ledamot Tinh Tinh Diec har avgått
Ledamot : Hanna Thernell har avgått

Firmatecknare två i förening

Eric Taylor och Lina Rosenkvist.

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2
Org.nr 746000-1279

Revisorer

Extern revisor Ernst and Young AB och intern revisor Matilda Petersson

Valberedning

Tinh Tinh Diec
Annika Ekman
Rebecca Sjöstrand

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Inga större underhållsåtgärder har utförts.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Renovering av balkonger.

Planerade åtgärder ska finansieras med sparad kapital och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 651 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 949 453 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 123 år.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Väsentliga avtal

Föreningen har ett avtal om tomträttsavgäld med Malmö kommun.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen måste arbeta med kontinuitet i styrelsearbetet.

Medlemsinformation

Under året har 34 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 241 medlemmar 243 st föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	8 249	8 134	7 816	7 197	6 727
Resultat efter finansiella poster	1 247	796	-190	36	842
Förändring av underhållsfond	670	1 688	204	265	663
Resultat efter fondförändringar	577	-892	-394	-229	179
Soliditet %	-9	-19	-27	-19	-20
Årsavgifter kr /kvm	651	718	692	668	640
Driftskostnad, kr/ kvm	502	502	505	506	444
Ränta kr / kvm	13	16	17	21	26
Avsättning underhållsfond kr /kvm	70	226	105	105	105
Låneskuld kr/kvm	1 281	1 298	1 302	1 643	1 656
Snittränta (%)	1,01	1,21	1,28	1,26	1,58

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 225	545 000	3 822 791	-7 677 581	795 694	-2 373 871
Avsättning år 2021 yttre fond			705 000	-705 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-34 596	34 596		0
Disposition av föregående års resultat:				795 694	-795 694	0
Årets resultat					1 247 193	1 247 193
Belopp vid årets utgång	140 225	545 000	4 493 195	-7 552 291	1 247 193	-1 126 678

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 552 291
årets vinst	1 247 193
	-6 305 098
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 305 098
	-6 305 098

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

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2
Org.nr 746000-1279

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 601 903	7 302 272
Övriga intäkter	3	648 039	831 578
		8 249 942	8 133 850
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-148 766	-325 460
Planerat underhåll	5	-34 596	-574 169
Driftskostnader	6	-5 448 767	-5 022 886
Övriga kostnader	7	-573 975	-370 184
Personalkostnader	8	-186 994	-209 953
Avskrivningar		-476 956	-679 434
		-6 870 054	-7 182 086
Rörelseresultat		1 379 888	951 764
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 945	1 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 640	-157 200
		-132 695	-156 070
Årets resultat		1 247 193	795 694

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 0485a4e4d7d6e1c773fe54470ae1433b7b22ddd2e8f8153d4812ea3eeaa05bf12de1c5a4dfb4daa35ebb0495738f5f475864e580c88170e95b3cfe58aa1b488c

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2
Org.nr 746000-1279

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	6 577 147	7 003 352
Inventarier	10	90 484	40 697
Pågående nyanläggningar	11	350 081	406 798
		7 017 712	7 450 847

Summa anläggningstillgångar

7 017 712

7 450 847

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		7 371	6 536
Avräkningskonto HSB Malmö		3 538 693	0
Övriga fordringar	12	160 794	27 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	724 219	722 635
		4 431 077	756 619

Kassa och bank

14

2 289 002

4 197 847

Summa omsättningstillgångar

6 720 079

4 954 466

SUMMA TILLGÅNGAR

13 737 791

12 405 313

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 0485a4e4d7d6e1c773fe54470ae1433b7b22ddd2e8f8153d4812ea3eeaa05bf12de1c5a4dfb4daa35ebb0495738f5f475864e580c88170e95b3cfe58aa1b488c

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2
Org.nr 746000-1279

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		140 225	140 225
Uppåtelseavgifter		545 000	545 000
Fond för yttre underhåll	15	4 493 195	3 822 791
		5 178 420	4 508 016

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-7 552 291	-7 677 581
Årets resultat		1 247 193	795 694
		-6 305 098	-6 881 887
Summa eget kapital		-1 126 678	-2 373 871

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	5 307 544	7 601 909
Summa långfristiga skulder		5 307 544	7 601 909

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16, 17, 18	7 641 909	5 387 544
Leverantörsskulder		572 619	506 038
Aktuella skatteskulder		25 577	24 159
Övriga skulder	19	66 100	27 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 250 720	1 231 784
Summa kortfristiga skulder		9 556 925	7 177 275

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 737 791

12 405 313

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 247 193	795 694
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	476 956	679 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 724 149	1 475 128
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-135 766	22 852
Förändring av kortfristiga skulder	125 285	73 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 713 668	1 571 466
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	56 717	-441 413
Investering i maskiner och inventarier	-100 538	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 821	-441 413
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	1 629 847	1 090 053
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 197 847	3 107 794
Likvida medel vid årets slut	5 827 694	4 197 847

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,68 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	6 980 179	6 894 150
Hysesintäkter	323 356	113 306
Årsavgifter lokaler, ej moms	298 368	294 816
	7 601 903	7 302 272

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
El, momsreg	373 797	347 714
Ersättning från försäkringsbolag	0	208 802
Övriga intäkter	19 272	46 256
Bredband	168 675	176 691
Uppvärmning, moms	6 816	0
Överlåtelseavgift	35 700	21 174
Andrahandsuthyrningar	24 003	30 941
Uppvärmning ej moms	11 360	0
Fastighetsskatt	8 416	0
	648 039	831 578

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll, övrigt	16 334	184 874
Löpande underhåll tele /TV/passage	18 942	5 362
Löpande underhåll av bostäder	14 110	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	48 756
Löpande underhåll tvättutrustning	37 854	0
Löpande underhåll av installationer	0	831
Löpande underhåll Va/sanitet	19 865	1 059
Löpande underhåll värme	2 316	53 389
Löpande underhåll ventilation	813	3 268
Löpande underhåll el	14 731	27 919
Reparation försäkringsärende	23 800	0
Öresutjämning	1	2
	148 766	325 460

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	228 461
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	10 208
Periodiskt underhåll el	34 596	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	300 000
Periodiskt underhåll markytor	0	35 500
	34 596	574 169

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	649 908	0
El	661 750	493 329
Uppvärmning	1 590 996	1 380 400
Vatten	440 955	429 027
Sophämtning	183 000	202 039
Bredband	165 600	175 904
Tomträttsavgälder	659 934	659 934
Kabel Tv	105 048	114 250
Fastighetsskatt	294 505	288 976
Teknisk förvaltning		1 002 601
Besiktningkostnader	361 188	25 000
Snörenhållning	66 569	0
Serviceavtal	44 594	46 763
Fastighetsförsäkringar	129 953	129 565
Brandskydd	5 731	6 886
Bevakningstjänster		6 638
Övriga utgifter för köpta tjänster	788	18 094
Förbrukningsmaterial	11 977	43 481
Öresutjämning		-1
Förvaltningsavtal	76 271	0
	5 448 767	5 022 886

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	190 226	280 392
Revisionsarvoden	24 000	27 750
Överlåtelse och pantförskrivning	53 546	0
Avgifter för juridiska åtgärder	3 375	5 483
Servicekostnader för fördelningsmätning	29 662	0
Underhållsplan	98 570	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 000	9 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 584	1 066
Bankkostnader	4 280	1 234
Telefon och post	7 700	17 507
It tjänster	0	13 170
Övriga externa tjänster	8 110	11 876
Kontorsmaterial och trycksaker	8 322	2 207
Konsultarvoden	90 563	0
Öresutjämning	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	11 690	0
Övriga externa tjänster	20 000	0
Föreningsstämma/styrelse	16 675	0
Inkasso	3 672	0
	573 975	370 184

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	133 418	146 630
Ersättningar till övriga förtroendevalda	14 404	18 920
	147 822	165 550
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	39 172	43 034
Övriga gemensamma kostnader	0	1 369
	39 172	44 403
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	186 994	209 953

Not 9 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 248 846	24 807 433
Aktivering		441 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 248 846	25 248 846
Ingående avskrivningar	-18 245 494	-17 647 454
Årets avskrivningar	-426 205	-598 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 671 699	-18 245 494
Markanläggning	57 000	57 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 000	-57 000
Utgående värde markanläggning	0	0
Bokfört värde byggnader	6 577 147	7 003 352
Taxeringsvärden byggnader	68 372 000	68 372 000
Taxeringsvärden mark	48 432 000	48 432 000
	116 804 000	116 804 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 969	406 969
Inköp tvättmaskiner	100 538	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	507 507	406 969
Ingående avskrivningar	-366 272	-284 878
Årets avskrivningar	-50 751	-81 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-417 023	-366 272
Utgående redovisat värde	90 484	40 697

Not 11 Pågående nyanläggningar

Projekt balkonger fortsätter och inga beslut är fattade. Diskussioner pågår om de istället för att renoveras ska omgjutas. Offerter intagna för renoveringen och ligger på ca 12,5 msek och kan vara klart andra halvan av 2022. Omgjutning finns offert på 22,7 msek och skulle kunna vara klart i slutet på 2022.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 798	90 563
Årets investeringar	33 846	316 235
Omfört till konsultarvode	-90 563	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 081	406 798
Utgående redovisat värde	350 081	406 798

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	67 044	27 448
Andra kortfristiga fordringar	93 750	0
	160 794	27 448

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 933	
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	148 262	164 439
	573 024	558 196
	724 219	722 635

Not 14 Kassa och bank

Transaktionskonto HSB redovisas separat under kortfristiga fordringar från 2021.

	2021-12-31	2020-12-31
Namn		
Handkassa	313	6 491
Transaktionskonto Handelsbanken	2 288 689	2 290 208
Transaktionskonto Handelsbanken BB		1 203 767
Transaktionskonto HSB		697 381
	2 289 002	4 197 847

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	3 822 791	2 134 700
Avsättning yttre fond	705 000	2 262 260
Ianspråktagande	-34 596	-574 169
	4 493 195	3 822 791

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	22 432 800	22 432 800
	22 432 800	22 432 800

Not 17 Skulder till kreditinstitut

7 641 909 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga ihop med nästa års amortering. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 40 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 12 749 453 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år från balansdagen.	7 641 909	5 387 544
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år från balansdagen	5 307 544	7 601 909
	12 949 453	12 989 453

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2
Org.nr 746000-1279

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 269137	1,15	2022-04-30	3 601 909	3 601 909
Stadshypotek 397794	0,68	2024-01-30	1 347 544	1 387 544
Stadshypotek 410876	0,63	2023-03-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 335942	1,20	2022-03-30	4 000 000	4 000 000
			12 949 453	12 989 453

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	20 335	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	19 332	0
Redovisningskonto för moms	10 948	12 265
Övriga kortfristiga skulder	15 485	15 485
	66 100	27 750

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2
Org.nr 746000-1279

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	8 431	8 237
Förutbetalda hyror och avgifter	678 640	598 674
Upplupen värme	250 233	0
Upplupen el	57 259	0
Upplupna löner och sociala avgifter	154 309	204 411
Upplupen sophämtning	7 718	0
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 130	395 462
	1 250 720	1 231 784

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Malmö 2022 -

2022-05-08

Eric Taylor
Ordförande

Henrik Bly

Kajsa Sundbeck

Lina Rosenkvist

Mersiha Karat

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

2022-05-10

Matilda Petersson
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Extern revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Svenstorp 2 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 trygghande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Ernst & Young AB

2022-05-10

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Matilda Petersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Svenstorp 2 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 att 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 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 föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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.

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.