

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2
746000-1279

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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	4
2	164
3	16
Totalt	184

Lokaler, bostadsrätt 2

Lokaler, hyresrätt 3

Total lägenhetsyta 9601 kvm

Total lokalyta 408 kvm.

Parkeringsplatser 68

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande: Tinhtinh Diec

Vice ordförande: Nils Malmberg

Sekreterare: Lina Rosenkvist

Ekonomiansvarig: Mersiha Karat

Informationsansvarig: Linn Borneskog

Administratör: Marcel Solca

Firmatecknare två i förening

Firmatecknare två i förening.

Revisorer

Extern revisor Ernst and Young AB och intern revisor Ann-Charlotte Persson

Valberedning

Ulla-Britt Grenstam

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Inga större underhållsåtgärder har utförts. Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen och förberett bygglov inför den kommande balkongrenoveringen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 735 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1,5 % from 1 april 2022. För år 2023 visade budgeten ett höjningsbehov på 5% som beslutades om tillsammans med en höjning av priset för IMD el som boende betalar till föreningen. Priset höjdes från 1,4 kr till 3,2 kr per kWh för att möta föreningens ökade kostnad för el då priset stigit. Höjning av hyran för en av lokalerna beslutades till 10%.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 885 453,00 kr. Under året har föreningen amorterat 64 000,00 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 202 år.

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 24 st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 239 medlemmar 241 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.

Andrahandsuthyrning

Under året har styrelsen godkänt 7 andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	8 460	8 249	8 134	7 816	7 197
Resultat efter finansiella poster	1 469	1 247	796	-190	36
Förändring av underhållsfond	459	670	1 688	204	265
Resultat efter fondförändringar	829	577	-892	-394	-229
Soliditet %	1	-9	-19	-27	-19
Årsavgifter kr /kvm	735	651	718	692	668
Driftskostnad, kr/ kvm	691	502	502	505	506
Ränta kr / kvm	18	13	16	17	21
Avsättning underhållsfond kr /kvm	45	70	226	105	105
Låneskuld kr/kvm	1 275	1 281	1 298	1 302	1 643
Snittränta (%)	1,38	1,01	1,21	1,28	1,26

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	140 225	545 000	4 493 195	-7 552 291	1 247 193	-1 126 678
Avsättning år 2021 yttre fond			459 000	-459 000		0
Disposition av föregående års resultat:				1 247 193	-1 247 193	0
Årets resultat					1 288 346	1 288 346
Belopp vid årets utgång	140 225	545 000	4 952 195	-6 764 098	1 288 346	161 668

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 764 099
årets vinst	1 288 346
	-5 475 753
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 475 753
	-5 475 753

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	7 699 611	7 601 903
Övriga intäkter	3	760 558	648 039
		8 460 169	8 249 942
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-221 017	-148 766
Planerat underhåll	5	0	-34 596
Driftskostnader	6	-5 696 737	-5 448 767
Övriga kostnader	7	-411 950	-573 975
Personalkostnader	8	-224 909	-186 994
Avskrivningar		-436 259	-476 956
		-6 990 872	-6 870 054
Rörelseresultat		1 469 297	1 379 888
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 227	2 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 178	-135 640
		-180 951	-132 695
Årets resultat		1 288 346	1 247 193

Balansräkning**Not****2022-12-31****2021-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader	9	6 150 942	6 577 147
Inventarier	10	80 430	90 484
Pågående nyanläggningar	11	416 300	350 081
		6 647 672	7 017 712

Summa anläggningstillgångar**6 647 672****7 017 712****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Avgifts- och hyresfordringar		21 716	7 371
Avräkningskonto HSB Malmö		5 007 097	3 538 693
Övriga fordringar	12	13 583	160 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	873 368	724 219
		5 915 764	4 431 077

Kassa och bank

2 287 452

2 289 002

Summa omsättningstillgångar**8 203 216****6 720 079****SUMMA TILLGÅNGAR****14 850 888****13 737 791**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

140 225

140 225

Uppåtelseavgifter

545 000

545 000

Fond för yttre underhåll

14

4 952 195

4 493 195

5 637 420**5 178 420*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-6 764 099

-7 552 291

Årets resultat

1 288 346

1 247 193

-5 475 753**-6 305 098****Summa eget kapital****161 667****-1 126 678****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

8 797 453

5 307 544

Summa långfristiga skulder**8 797 453****5 307 544****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

15, 16, 17

4 088 000

7 641 909

Leverantörsskulder

396 812

572 619

Aktuella skatteskulder

17 107

25 577

Övriga skulder

18

12 629

66 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

1 377 220

1 250 720

Summa kortfristiga skulder**5 891 768****9 556 925****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****14 850 888****13 737 791**

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-312021-01-01
-2021-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 288 346

1 247 193

Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet

436 259

476 956

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**1 724 605****1 724 149****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-16 283

-135 766

Förändring av kortfristiga skulder

-111 248

125 285

Kassaflöde från den löpande verksamheten**1 597 074****1 713 668****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-66 219

56 717

Investering i maskiner och inventarier

0

-100 538

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-66 219****-43 821****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-64 000

-40 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-64 000****-40 000****Årets kassaflöde****1 466 855****1 629 847****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 827 694

4 197 847

Likvida medel vid årets slut**7 294 549****5 827 694**

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 2022.

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 1,69 %

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	7 055 658	6 980 179
Hysesintäkter	342 228	323 356
Årsavgifter lokaler, ej moms	301 725	298 368
	7 699 611	7 601 903

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
El, momsreg	482 324	373 797
Ersättning från försäkringsbolag	2 875	0
Övriga intäkter	27 687	19 272
Bredband	168 300	168 675
Uppvärmning, moms	14 016	6 816
Överlåtelseavgift	28 992	35 700
Andrahandsuthyrningar	29 458	24 003
Uppvärmning ej moms	0	11 360
Fastighetsskatt	6 756	8 416
Gemensamhetslokal	150	0
	760 558	648 039

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll, övrigt	744	16 334
Löpande underhåll tele /TV/passage	-1 201	18 942
Löpande underhåll av bostäder	11 266	14 110
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	8 296	0
Löpande underhåll tvättutrustning	20 309	37 854
Löpande underhåll av installationer	8 596	0
Löpande underhåll Va/sanitet	45 681	19 865
Löpande underhåll värme	14 042	2 316
Löpande underhåll ventilation	840	813
Löpande underhåll el	1 574	14 731
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	2 968	0
Löpande underhåll av markytor	8 744	0
Reparation försäkringsärende	99 159	23 800
Öresutjämning	-1	1
	221 017	148 766

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll el	0	34 596
	0	34 596

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	777 586	649 908
El	1 125 583	661 750
Uppvärmning	1 547 190	1 590 996
Vatten	482 016	440 955
Sophämtning	189 123	183 000
Bredband	165 519	165 600
Tomträttsavgälder	659 934	659 934
Kabel Tv	107 360	105 048
Fastighetsskatt	307 366	294 505
Besiktningsskostnader	62 620	361 188
Snörenhållning	36 410	66 569
Serviceavtal	66 867	44 594
Fastighetsförsäkringar	146 992	129 953
Brandskydd	0	5 731
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	788
Förbrukningsmaterial	19 796	11 977
Förvaltningsavtal	2 375	76 271
	5 696 737	5 448 767

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	166 708	190 226
Revisionsarvoden	29 750	24 000
Överlåtelse och pantförskrivning	45 120	53 546
Avgifter för juridiska åtgärder	4 701	3 375
Servicekostnader för fördelningsmätning	38 351	29 662
Underhållsplan	14 986	98 570
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	2 000
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 584
Bankkostnader	1 550	4 280
Telefon och post	3 750	7 700
It tjänster		0
Övriga externa tjänster		8 110
Kontorsmaterial och trycksaker		8 322
Konsultarvoden	16 156	90 563
Öresutjämning		0
Medlems- och föreningsavgifter	9 620	11 690
Övriga externa tjänster	0	20 000
Föreningsstämma/styrelse	20 838	16 675
Inkasso	2 113	3 672
Lokalhyra	11 875	0
Datorutrustning och programvara	1 985	0
Övriga förvaltningskostnader	59 132	
Konstaterade förluster på kundfordringar	-15 485	0
	800	0
	411 950	573 975

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	166 027	133 418
Ersättningar till övriga förtroendevalda	5 110	14 404
	171 137	147 822
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	53 772	39 172
	53 772	39 172
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	224 909	186 994

Not 9 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 248 846	25 248 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 248 846	25 248 846
Ingående avskrivningar	-18 671 699	-18 245 494
Årets avskrivningar	-426 205	-426 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 097 904	-18 671 699
Markanläggning	57 000	57 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 000	-57 000
Utgående värde markanläggning	0	0
Bokfört värde byggnader	6 150 942	6 577 147
Taxeringsvärden byggnader	76 955 000	68 372 000
Taxeringsvärden mark	45 832 000	48 432 000
	122 787 000	116 804 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 507	406 969
Inköp tvättmaskiner		100 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	507 507	507 507
Ingående avskrivningar	-417 023	-366 272
Årets avskrivningar	-10 054	-50 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-427 077	-417 023
Utgående redovisat värde	80 430	90 484

Not 11 Pågående nyanläggningar

Projekt balkonger fortsätter. Omfattningen av projektet kom att kräva bygglov vilket styrelsen fortfarande inväntar ett svar på. Projektet beräknas kosta ca 12 650 tkr och vara klart under slutet på 2023.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	350 081	406 798
Årets investeringar	66 219	33 846
Omfört till konsultarvode		-90 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	416 300	350 081
 Utgående redovisat värde	 416 300	 350 081

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	13 583	67 044
Andra kortfristiga fordringar	0	93 750
	13 583	160 794

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter		2 933
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	284 844	148 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	588 524	573 024
	873 368	724 219

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 493 195	3 822 791
Avsättning yttre fond	459 000	705 000
Ianspråktagande		-34 596
	4 952 195	4 493 195

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	22 432 800	22 432 800
	22 432 800	22 432 800

Not 16 Skulder till kreditinstitut

4 088 000 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 64 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 12 445 453 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år från balansdagen.	4 088 000	7 641 909
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år från balansdagen	8 797 453	5 307 544
	12 885 453	12 949 453

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 269137	1,15	2022-04-30	0	3 601 909
Stadshypotek 397794	0,68	2024-01-30	1 307 544	1 347 544
Stadshypotek 410876	0,63	2023-03-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 335942	1,20	2022-03-30	0	4 000 000
Stadshypotek 498604	2,2	2025-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek 506939	2,4	2025-04-30	3 577 909	0
			12 885 453	12 949 453

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	0	20 335
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	0	19 332
Redovisningskonto för moms	12 629	10 948
Övriga kortfristiga skulder	0	15 485
	12 629	66 100

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	15 794	8 431
Förutbetalda hyror och avgifter	767 160	678 640
Upplupen värme	223 270	250 233
Upplupen el	142 822	57 259
Upplupna löner och sociala avgifter	166 809	154 309
Upplupen sophämtning	12 739	7 718
Beräknat arvode för revision	28 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 627	69 130
Öresutjämning	-1	
	1 377 220	1 250 720

Charlotte

Malmö 2023-03-19

Tinh Tinh Diec
Ordförande

Lina Rosenkvist

Anna Linn Borneskog

Mersiha Karat

Nils Torbjörn Malmberg

Marcel Solca

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-20

Ann-Charlott Persson
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson
Extern 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 2022.

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 2022 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.

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 2022 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB 2023-03-20

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ann-Charlott Persson
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

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.