

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - kassaflödesanalys | 10 |
| - noter | 11 |
| - underskrifter | 15 |

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 skall medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

* Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020-2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

* I enlighet med föreningens stadgar reserveras årligen medel till det planerade underhållet. Vissa underhållsåtgärder kan medföra att nya lån måste tas upp.

* Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Firmatecknare är två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen

| | |
|----------------|------------|
| Anna Bengtsson | Ordförande |
| David Winge | Ledamot |
| Ilona Lundborg | Ledamot |
| Kristin Torres | Ledamot |
| Stina Thärn | Ledamot |
| Martin Nilsson | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

| | |
|----------------|------|
| Andrea Åkesson | KPMG |
|----------------|------|

Valberedning

| | |
|------------------|-----------------|
| Kerstin Sloventa | Sammanställande |
| Eric Sandberg | |

Valberedningen är vald på ett år.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

| | |
|----------------------|------------------|
| Fastighetsbeteckning | Fyen 3 |
| Byggnadsår/Värdeår | 1948 |
| Säte | Malmö |
| Försäkringsbolag | Länsförsäkringar |
| Uppvärmning | Fjärrvärme |

Fastigheten Fyen 3 består av fem hus byggda kring 1948 och är upplåten med kommunal tomträtt.

Föreningen har 127 bostadsrättslägenheter på två eller tre rum, 1 bostadsrättslokal med en kommunal förskola, 1 hyresrättslägenhet samt 1 hyresrättslokal. Föreningen har även festlokal, övernattningsrum samt pingis- och biljardrum.

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Byggnadernas totalyta är 7 782 m², varav 7 338 m² utgör lägenhetsyta och 444 m² utgör lokalyta.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| | |
|------------------------------|--|
| Leverantör | Avtal |
| E.ON. | Elleverantör, el och nät |
| E.ON | Fjärrvärme |
| HSB Malmö | Fastighets- och markskötsel, lokalvård |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkring |
| Ownit | Bredband |
| Telenor | Kabel-tv |
| Stena Recycling | Återvinning |
| VaSyd | Rest- och matavfall |
| Örehus fastighetsförvaltning | Ekonomisk förvaltning |

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 5 448 | 5 502 | 5 499 | 5 389 | 5 275 |
| Res. efter finansiella poster | -187 | -355 | 1 191 | 1 555 | 1 079 |
| Res. i % av nettoomsättningen | -3,44 | -6,45 | 21,65 | 28,85 | 20,46 |
| Balansomslutning | 34 759 | 28 811 | 18 847 | 18 630 | 19 614 |
| Soliditet (%) | 19,04 | 23,63 | 39 | 32 | 23 |
| Kassalikviditet (%) | 133,63 | 47,31 | 310 | 235 | 144 |
| Årsavg/kvm bostadrättsyta | 697 | 663 | 664 | 669 | 686 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 3 679 | 2 725 | 1 470 | 1 607 | 1 868 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 127 | 131 | 134 | 141 | 140 |

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Personal

Föreningen har under året haft 1 anställd som pensionerades 2020-03-01.

Reparationer och underhåll

Yttre underhåll

Takrenovering

I månadskiftet juni/juli 2020 avslutades takrenoveringen som påbörjades under 2019. Entreprenaden omfattade komplett omläggning av samtliga yttertak till bostadshus inom föreningen, från underliggande befintlig råspont till nya tegelpannor. All plåtbeslagning har ersatts med ny aluminiumplåt inkl. nya huvar till skorstenar. Även system för takavvattning, hängrännor och stuprör, har utbytt till nytt. Taksäkerhet har monterats som uppfyller dagens normer. Lågbyggnadens papptak har renoverats.

Dagvattenledningar

Under 2019 byttes dagvattenledningarna i delar av fastigheten, västra sidan på Ribevägen 10 samt del av norra fasaden på Bobergsängen 5, då sprickor i ledningarna orsakat vattenskador i källaren.

OB M

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Under 2020 har arbetet med att byta ut övriga dagvattenledningar runt fastigheten slutförts. Arbetet innefattade utbyte av befintliga dagvattenledningar av gjutjärn från stuprör (inkl. rensanordning) till anslutna spol- eller dagvattenbrunnar då dessa var rostangripna, uttjänta och läckage förekom.

I december 2020 stod arbetet klart och alla ledningar är nu utbytta med undantag Ribevägen 6, östra fasaden (mot Mariedalsvägen).

Inre underhåll

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Under våren och sommaren 2020 genomfördes OVK i fastigheten. Fastigheten är ej godkänd, främst beroende på installationer av mekanisk frånluft utan godkänt täthetsintyg. Vid inspektion av kanalerna påvisades dessa vara otäta och bostadsrättshavare anmodades att åtgärda sina installationer.

På grund av den rådande pandemin (Covid-19) har föreningen fått dispens från miljöförvaltningen och återbesiktning av åtgärder har skjutits till 2021.

Nya/förändrade avtal

Fastighetsförvaltning

Från och med 2020-02-01 har föreningen ingått avtal med HSB Malmö avseende fastighetsskötsel, markskötsel och fastighetsjour. Avtalet löper på två år och omfattar från 2020-10-01 även lokalvård.

Systematiskt brandskyddsarbete

2020-09-01 ingick föreningen avtal med HSB Malmö avseende systematiskt brandskyddsarbete som levereras i samarbete med Great Security. Avtalet löper på ett år.

Skadedjursbekämpning

Föreningen har förlängt avtalet med Anticimex med ett år avseende skadedjurstjänster för gnagare i utemiljö innefattande inspektion, smart övervakningssystem samt Smart boxar.

Kabel tv och bredband

Föreningen omförhandlade avtalet med Ownit och Telenor för leverans av bredband och Kabel-tv. Det nya avtalet startade 2020-01-01 och löper på 3 år. Det nya avtalet innebär en ökad hastighet på bredband (250/250) samt tillgång till 17 digitala tv-kanaler samt Telenor Stream.

Tomträtt

Föreningen har tecknat ett nytt avtal för tomträttsavgälden med Malmö stad. Avtalet är giltigt från 2020-11-01 och löper på 10 år. Det nya avtalet medför en stor kostnadsökning för föreningen med en årlig avgäld på 1 114 320 kr/år, jämfört med föregående avgäld som uppgick till ca 7000 kr/år.

Tidigare underhåll

| | |
|---------|--|
| 2000 | Byte av fönster |
| 2000 | Stambyte av tappvattenledningar |
| 2001 | Säkerhetsdörrar |
| 2002 | Omdragning av el |
| 2009 | Golvbrunnar åtgärdades |
| 2010/11 | Byte av avloppsstammar i två trappuppgångar |
| 2012 | Nya miljöstationer |
| 2012/13 | Skyddsrum |
| 2013/14 | Relining av avloppsstammar (vertikala) |
| 2016 | Tidigare kolkällaren säkrad |
| 2016 | Delvis fasadbyte mot Mariedalsvägen |
| 2016 | Renovering av gårdsbyggnaden "Gröna huset". |
| 2017 | Utbyte av samtliga källarstaket |
| 2018 | Renovering av hussockel mot Mariedalsvägen |
| 2019 | Relining av avloppstammar - källarledningar |
| 2019 | Byte av dagvattenledningar västra fasaden Ribevägen 10, del av norra fasaden Bobbergsängen 5 |

OB MV

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

| | |
|-----------|--|
| 2019 | Byte fjärrvärmecentral |
| 2019/2020 | Takreovering alla hus |
| 2020 | Byte av dagvattenledningar (fortsättning), exkl. östra fasaden på Ribevägen 6. |

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god även om utgifterna för de investeringar som vi gjort i nya tak och relining innebär en ansträngning. Styrelsen har varit noggrann vid upphandlingar, och ser löpande över befintliga avtal. Under 2020 har föreningen tagit nya lån till ett belopp av 7 000 000 kr. Detta innebär att föreningens totala låneskuld vid årets slut uppgick till 27 000 000 kronor.

Under 2020 står föreningen inför flera förändringar. Med underlag i föreningens underhållsplan samt de förändringar i avtal vi står inför har styrelsen skapat en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna under flera år.

Styrelsen beslöt under 2019 att byta regelverk från K2 till K3. Detta innebar en förändring av avskrivningsmodell när det gäller materiella anläggningstillgångar. Genom att byta redovisningsprincip så kommer våra avskrivningar att möta de åtgärder vi har underhållsplanen. Det innebär att styrelsen får bättre kontroll och att vi får också en mer rättvis bild av värdet på fastigheten.

Medlemsavgifter

Avgifterna höjdes med 5% under 2021.

Sannolikt kommer 2022 innebära en höjning med 5% men inget beslut är taget ännu.

Den genomsnittliga årsavgiften under 2020 har varit 697 kronor per kvadratmeter boyta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade händelser 2021

Reparationer och underhåll

Gårdsmiljö

I samband med bytet av dagvattenledningar hösten 2020 påbörjades arbetet med att förbättra föreningens gårdsmiljö. Under hösten togs all gammal växtlighet runt fastigheten bort då denna har och kan orsaka skador på fastigheten och ledningar med sina grova rötter. Projektet sträcker sig över flera år och under våren 2021 påbörjas nästa fas som innefattar

- * Inhägnad av gården
- * Nyplantering av växter runt husen och vid uteplatserna.
- * Utökning och renovering av befintliga uteplatser
- * Byggnation av två nya cykelparkeringar innanför inhägnaden.

Arbetet förväntas vara färdigställt innan sommaren 2021.

Brandskydd

För att uppnå krav gällande brandskydd kommer föreningen under första kvartalet 2021 att installera brandlarm, utrymningsarmaturer samt komplettera släckutrustning i källare och gemensamheter.

Nya/förändrade avtal

Förvaltartjänst

Från och med 2021-01-01 ingår föreningen avtal med HSB Malmö avseende förvaltartjänst som komplement till redan existerande avtal med HSB. Avtalet löper på två år.

Måskontroll och översyn tak

Föreningen har tecknat ett tillfälligt avtal under våren 2021 med Hellens Plåt AB för måskontroll under perioden April-Juni samt översyn av tak och rensning av hängrännor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 127 + 1 hyresrätt

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

| | |
|----------------------------------|-----|
| Överlåtelser under året | 20 |
| Antal medlemmar vid årets början | 158 |
| Tillkommande medlemmar | 30 |
| Avgående medlemmar | 24 |
| Antal medlemmar vid årets slut | 164 |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 120 320 | 2 596 131 | 4 447 214 | -354 882 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | 400 000 | | -400 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | -707 911 | | 707 911 |
| Balanseras i ny räkning | | | -46 971 | 46 971 |
| Årets förlust | | | | -187 435 |
| Belopp vid årets utgång | 120 320 | 2 288 220 | 4 400 243 | -187 435 |

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 4 400 243 |
| årets förlust | -187 435 |
| | <u>4 212 808</u> |

Styrelsen föreslår att

Förslag till disposition:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Reservering till yttre underhåll | 400 000 |
| Ianspråktagande av yttre underhåll | -212 369 |
| i ny räkning överföres | <u>4 025 177</u> |
| | 4 212 808 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

RESULTATRÄKNING

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 5 448 403 | 5 492 472 |
| Övriga rörelseintäkter | | <u>109 463</u> | <u>9 477</u> |
| | | 5 557 866 | 5 501 949 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -3 531 146 | -2 785 636 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -212 369 | -707 911 |
| Övriga externa kostnader | | -101 554 | -209 459 |
| Personalkostnader | 5 | -466 670 | -1 080 810 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | <u>-1 116 913</u> | <u>-955 191</u> |
| | | -5 428 652 | -5 739 007 |
| Rörelseresultat | | 129 214 | -237 058 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-316 649</u> | <u>-117 824</u> |
| | | -316 649 | -117 824 |
| Resultat efter finansiella poster | | -187 435 | -354 882 |
| Årets resultat | | <u>-187 435</u> | <u>-354 882</u> |

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 27 426 142 | 20 392 025 |
| Markanläggningar | 7 | 164 503 | 219 338 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 11 290 | 22 640 |
| Pågående byggnationer | 9 | 1 627 820 | 3 443 756 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 29 229 755 | 24 077 759 |

Summa anläggningstillgångar

29 229 755

24 077 759

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 3 220 | 300 |
| Övriga fordringar | 10 | 236 172 | 156 387 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 744 822 | 192 020 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 984 214 | 348 707 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank | 11 | 4 545 252 | 4 384 098 |
| Summa kassa och bank | | 4 545 252 | 4 384 098 |

Summa omsättningstillgångar

5 529 466

4 732 805

SUMMA TILLGÅNGAR

34 759 221

28 810 564

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | | 120 320 | 120 320 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 288 220 | 2 596 131 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 408 540 | 2 716 451 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | | 4 400 243 | 4 447 214 |
| Årets resultat | | -187 435 | -354 882 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 212 808 | 4 092 332 |

Summa eget kapital

6 621 348 6 808 783

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 24 000 000 | 12 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 000 000 | 12 000 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 3 000 000 | 8 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 463 451 | 1 287 113 |
| Övriga skulder | | 40 765 | 132 660 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 633 657 | 582 008 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 137 873 | 10 001 781 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 759 221 28 810 564

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

KASSAFLÖDESANALYS

| | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | 2 | 129 214 | -237 058 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 116 913 | 955 191 |
| Erlagd ränta | | -316 649 | -117 824 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | <hr/> 929 478 | <hr/> 600 309 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | | -2 920 | -300 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | | -632 587 | -65 544 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | | -823 662 | 1 027 751 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | | -40 246 | 58 678 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | <hr/> -569 937 | <hr/> 1 620 894 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av byggnader och mark | 6 | -4 641 089 | -5 584 855 |
| Förvärv av pågående byggnationer | | -1 627 820 | -3 443 756 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | <hr/> -6 268 909 | <hr/> -9 028 611 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna långfristiga lån | | 7 000 000 | 10 431 979 |
| Amortering långfristiga lån | | 0 | -1 200 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | <hr/> 7 000 000 | <hr/> 9 231 979 |
| Förändring av likvida medel | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 161 154 | 1 824 262 |
| | | 4 384 098 | 2 559 836 |
| Likvida medel vid årets slut | | <hr/> 4 545 252 | <hr/> 4 384 098 |

AB ÅL

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

| | Antal år |
|---------------------------------|----------|
| Stomme, grund och komplettering | 120 |
| Stammar, värme | 50 |
| Tak | 40 |
| El, fasad, fönster, relining | 30 |
| Ventilation | 25 |
| Miljöstation | 20 |
| Markanläggning | 5 |

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Noter till resultaträkningen**

| Not 2 Nettoomsättning | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 115 894 | 4 869 312 |
| Årsavgifter lokaler momsfr avg | 197 640 | 188 232 |
| Hysesintäkter bostäder | 51 156 | 46 825 |
| Hysesintäkter lokaler, momsfri | 28 950 | 162 602 |
| Pantsättningsavgift | 11 304 | 8 340 |
| Överlåtelseavgift | 21 199 | 18 517 |
| Övriga intäkter | 22 260 | 198 644 |
| | <hr/> 5 448 403 | <hr/> 5 492 472 |

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

| Not 3 | Drift- och fastighetskostnader | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetssköt, utg mrl/varor | 10 877 | 24 599 |
| | Fastighetsskötsel | 495 027 | 0 |
| | Entrepredkost städ | 119 824 | 172 236 |
| | Serviceavtal | 0 | 2 235 |
| | Brandskyddskostnader | 8 613 | 6 006 |
| | Löpande underhåll | 390 392 | 265 461 |
| | Elavgifter | 155 174 | 218 927 |
| | Fjärrvärme | 987 375 | 1 015 815 |
| | Vatten | 305 581 | 270 312 |
| | Sophämtning | 133 394 | 144 165 |
| | Försäkringspremier | 105 463 | 103 024 |
| | Tomträttsavgälder | 191 998 | 7 534 |
| | Kabel-TV | 153 500 | 88 043 |
| | Bredband | 136 704 | 144 780 |
| | Förvaltningsprovisioner | 129 805 | 123 059 |
| | Fastighetsskatt | 207 419 | 199 439 |
| | | <u>3 531 146</u> | <u>2 785 635</u> |

| Not 4 | Periodiskt underhåll | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Periodiskt underhåll | 55 325 | 15 000 |
| | Bostäder | 81 938 | 14 550 |
| | Gemensamma utrymmen | 51 793 | 197 386 |
| | Installationer | 23 313 | 391 250 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 89 725 |
| | | <u>212 369</u> | <u>707 911</u> |

| Not 5 | Personal | 2020 | 2019 |
|--------------|---------------------------|----------------|------------------|
| | Styrelsen: | | |
| | Arvoden | 212 849 | 155 050 |
| | Övriga arvoden | 17 502 | 3 999 |
| | | <u>230 351</u> | <u>159 049</u> |
| | Övriga anställda: | | |
| | Löner och ersättningar | 108 085 | 550 342 |
| | Övriga personalkostnader | 679 | 2 300 |
| | | <u>108 764</u> | <u>552 642</u> |
| | Sociala kostnader | 127 555 | 369 119 |
| | Summa styrelse och övriga | <u>466 670</u> | <u>1 080 810</u> |



Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER**Noter till balansräkningen**

| Not 6 Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 24 602 035 | 19 017 180 |
| Inköp | 8 084 845 | 5 584 855 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 32 686 880 | 24 602 035 |
| Ingående avskrivningar | -4 210 010 | -3 320 974 |
| Årets avskrivningar | -1 050 728 | -889 036 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 260 738 | -4 210 010 |
| Utgående redovisat värde | 27 426 142 | 20 392 025 |
| Redovisat värde byggnader | 27 426 142 | 20 392 025 |

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fyen 3 i Malmö. Marken är upplåten med tomträtt. Totalt taxeringsvärde är 143 456 000. Taxeringsvärdet för bostäder är 141 000 000 och 2 456 000 för lokaler. Värdeår 1948.

Taxeringsvärde

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 143 456 000 | 143 456 000 |
| varav byggnader: | 69 678 000 | 69 678 000 |

| Not 7 Markanläggningar | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 987 555 | 987 555 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 987 555 | 987 555 |
| Ingående avskrivningar | -768 217 | -713 382 |
| Årets avskrivningar | -54 835 | -54 835 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -823 052 | -768 217 |
| Utgående redovisat värde | 164 503 | 219 338 |

| Not 8 Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 1 152 083 | 1 152 083 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 152 083 | 1 152 083 |
| Ingående avskrivningar | -1 129 443 | -1 118 123 |
| Årets avskrivningar | -11 350 | -11 320 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 140 793 | -1 129 443 |
| Utgående redovisat värde | 11 290 | 22 640 |

| Not 9 Pågående byggnation | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 3 443 756 | 0 |
| Tak och dagvattenledningar | 6 268 909 | 3 443 756 |
| Omklassificeringar - Tak | -8 084 845 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 627 820 | 3 443 756 |
| Utgående redovisat värde | 1 627 820 | 3 443 756 |

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

| Not 10 Kortfristiga fordringar | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Övr kortfristiga fordran | 0 | 23 715 |
| Skattekonto | 236 172 | 132 672 |
| | <u>236 172</u> | <u>156 387</u> |

| Not 11 Kassa och Bank | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Checkräkningskonto | 4 545 253 | 4 384 099 |
| | <u>4 545 253</u> | <u>4 384 099</u> |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Lånenummer | Ränta | Justeras | Kapitalskuld | Nästa års amortering |
|---|-------------------|--------------|-----------------|---------------------|-----------------------------|
| Förfaller inom 1 år | | | | | |
| SE-banken | 44874830 | 0,43 % | 2021-09-28 | 3 000 000 | 0 |
| Förfaller inom 2-5 år | | | | | |
| SE-banken | 43489852 | 0,65 % | 2022-07-26 | 4 000 000 | 0 |
| SE-banken | 43489844 | 0,65 % | 2022-07-26 | 4 000 000 | 0 |
| SE-banken | 43489828 | 0,65 % | 2022-07-26 | 4 000 000 | 0 |
| Se-banken | 43489747 | 0,84 % | 2023-07-28 | 4 000 000 | 0 |
| SE-banken | 44159864 | 0,86 % | 2024-02-28 | 4 000 000 | 0 |
| SE-banken | 43906615 | 0,86 % | 2025-11-28 | 4 000 000 | 0 |
| | | | | <u>27 000 000</u> | <u>0</u> |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 24 000 000 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 27 000 000 |

Föreningen har ett lån som har slutförfallodag under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

| Not 13 Ställda säkerheter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 000 021 | 20 000 021 |
| Summa ställda säkerheter | <u>27 000 021</u> | <u>20 000 021</u> |

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

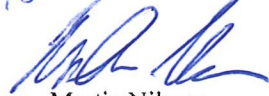
Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö - 06 april 2021



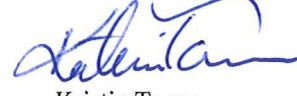
Anna Bengtsson



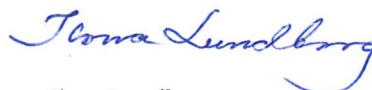
Martin Nilsson



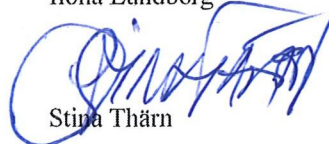
David Winge



Kristin Torres



Ilona Lundborg



Stina Thörn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2021



Andrea Akesson

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 4, org. nr 746000-1915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 4 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upp-lyser, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7 april 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor