

Årsredovisning

2019-01-01 - 2019-12-31



Bostadsrättsföreningen

Svenstorp n:r 4

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Svenstorp n:r 4 kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma den 28 maj 2020 kl.18.00

Lokal: Dammfrigården

STYRELSEN

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande av stämman.

Efter stämmans avslutande ges tillfälle till frågor och synpunkter (max 20 min)

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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

Dick Johansson	Ordförande
Anna Bengtsson	Ledamot
Ilona Lundborg	Ledamot
Kristin Torres	Ledamot
Stina Thärn	Ledamot
Martin Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

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

Valberedning

Kerstin Sloventa	Sammanställande
Eric Sandberg	

Valberedningen är vald på ett år.

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2019-05-02.

Fastighetsfakta

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

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Fastigheten Fyen 3 består av fem hus byggda kring 1948 och är upplåten med kommunal tomträtt. Avtalet för tomträtt har justeringsdag 2020-10-31, för mer detaljer se senare i förvaltningsberättelsen.

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.

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
Örehus fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
E.ON.	Elleverantör, el och nät
E.ON	Fjärrvärme
Telenor	Kabel-tv
Ownit	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 502	5 499	5 389	5 275	5 243
Res. efter finansiella poster	-355	1 191	1 555	1 079	934
Res. i % av nettoomsättningen	-6,45	21,65	28,85	20,46	17,81
Balansomslutning	28 811	18 847	18 630	19 614	19 944
Soliditet (%)	23,63	39	32	23	17
Kassalikviditet (%)	47,31	310	235	144	301
Årsavg/kvm bostadsrättsyta	663	664	669	686	666
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 725	1 470	1 607	1 868	2 053
Värmekostnad/kvm totalyta	131	134	141	140	137

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Personal

Under verksamhetsåret har vi haft två anställda, Tova Gantoft och Lars Andersson.

Reparationer och underhåll

Yttre underhåll

Takreovering

Hellens Plåt AB har påbörjat reoveringen av taken på samtliga hus. Vid årsskiftet 2019/2020 var Bobergsängen 3 samt Ribevägen 6 klara med undantag av stuprännorna som byts under våren 2020. Arbetet löper på som planerat utan några större ändrings- och tilläggsarbeten.

Dagvattenledningar

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Malmö Plåt & Bygg har grävt upp och bytt ut dagvattenledningarna på Ribevägen 10A-10D och på Bobergsängen 5 då sprickor i ledningarna orsakat vattenskador i tvättstugan på Ribevägen samt styrelserummet på Bobergsängen.

Fasad

Kakelfasaden mot Mariedalsvägen har bytts ut av Malmö plåt & Bygg då den var skadad och delvis släppt från underlaget.

Inre underhåll

Relining

Proline AB har under perioden augusti till december 2019 relinat uppsamlingsledningarna i källaren i samtliga hus. I samband med det sattes det även in "rättstopp" för att förhindra att vi får upp rättor i våra lägenheter. Med detta arbete avslutat så är samtliga avloppsledningar i våra hus relinade.

Vattenskada

Åkarps Plattsättning anlätades till att åtgärda kaklet tvättstugan på Ribevägen 10 som uppkom i samband med vattenskadan från de spruckna dagvattenledningarna.

Fjärrvärme

Efter beställning av föreningen bytte Eon ut värmeväxlaren i pannrummet. I samband med det tecknade föreningen även tioårigt avtal med Eon om drift och underhåll av värmeväxlaren.

Nya maskiner

Vi har köpt in en ny torktumlare till Bobergsängen 5 och två nya tvättmaskiner till Ribevägen 6 respektive Ribevägen 10.

Pildammsstadens förskola

Pildammsstadens förskola återöppnades under året efter renoveringen. Styrelsen har fört en diskussion med Stadsfastigheter om hur ansvaret för lekplatsen ska regleras. Vid årsskiftet 2019/2020 kom vi överens om att förskolan får disponera lekplatsen utan ersättning mot att de svarar för drift och underhåll av densamma. Överenskommelsen löper på tio år. Föreningens medlemmar kan använda lekplatsen utanför förskolans öppettider.

Nya/förändrade avtal

Skadedjursbekämpning

Föreningen har tecknat ett ettårigt avtal med Anticimex för att hantera de rättor som på grund av reliningen kom in i våra källare. Anticimex har satt in så kallade Smart-Box rättfällor som effektivt fångar de rättor som letat sig in i husen.

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
2016	Tidigare kolkällaren säkrad
2016	Delvis fasadbyte mot Mariedalsvägen
2016	Renovering av gårdsbyggnaden "Gröna huset".
2017	Utbyte av samtliga källarstaket

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

2018 Renovering av hussockel mot Mariedalsvägen

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. Vi har amorterat ca 1 200 000 kronor på våra befintliga lån men vi har under hösten tagit upp nya lån så att vår totala låneskuld vid årets slut uppgick till 20 000 000 kronor.

Det lönebidrag som utgått för en av våra anställda har också inneburit att våra förvaltningskostnader har kunnat hållas låga trots att vi har egen personal. 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 har beslutat att byta regelverk från K2 till K3. Detta innebär 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 har under 2019 varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna 2020 med 5%. Även under 2021 och sannolikt även 2022 kommer avgifterna att höjas med ca 5 % men inget beslut är taget. Den genomsnittliga årsavgiften under 2019 har varit 675 kronor per kvadratmeter boyta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerade händelser 2020

Personal

Tova Gantoft pensioneras i mars 2020. I samband med detta har föreningen beslutat att överlåta förvaltningen i extern regi. Lars Andersson avslutar sin anställning 2019-12-31.

Reparationer och underhåll

Takrenovering

Takrenoveringen fortsätter och under 2020 kommer taken på Ribevägen 8, Ribevägen 10 samt Bobergsången 5 att bytas ut. Arbetet planeras vara klart i månadsskiftet juni/juli.

Dagvattenledningar

Under hösten 2020 planerar föreningen att fortsätta arbetet med att gräva upp och byta ut de dagvattenledningar som på grund av ålder behöver bytas ut.

Återställning/omplantering trädgård

Föreningens innergård samt planteringar runt husen är hårt drabbade av de yttre underhållsåtgärder som har samt kommer att genomföras. Vidare behöver planteringarna förenklas så under hösten 2020, våren 2021 kommer ett omfattande arbetet med omplantering av trädgården att påbörjas.

Nya/förändrade avtal

Tomträttsavtal

Föreningen har tecknat ett nytt avtal för tomträttsavgälden med Malmö stad. Avtalet är giltigt från 2020-11-01 och är tecknat för 10 år.

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

Det nya avtalet medför en stor kostnadsökning för föreningen då den nya avgälden uppgår till 1 114 320 kr/år, jämfört med dagens avgäld som uppgår till ca 7000 kr/år

Fastighetsförvaltning

Från och med 2020-02-01 har föreningen ingått avtal med HSB som kommer att förvalta våra byggnader och anläggningar. Avtalet löper på två år och omfattar från 2020-10-01 även städning.

Kabel tv och bredband

Föreningen har efter en omfattande upphandling valt att fortsätta samarbetet med Ownit och Telenor för leverans av bredband och Kabel-tv. Det nya avtalet innebär en ökad hastighet på bredband (250/250) samt tillgång till 17 digitala tv-kanaler samt Telenor Stream.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter	127 + 1 hyresrätt
Överlåtelser under året	18
Antal medlemmar vid årets början	156
Tillkommande medlemmar	26
Avgående medlemmar	23
Antal medlemmar vid årets slut	159

Förändringar i eget kapital

	Medlems- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	120 320	2 452 528	3 399 835	1 190 982
Resultatdisp. enl stämmans beslut			1 047 379	-1 190 982
Reservering yttre underhållsfond		400 000		
Ianspråktagande av yttre fond		-256 397		
Årets förlust				-354 882
Belopp vid årets utgång	120 320	2 596 131	4 447 214	-354 882

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad vinst

årets förlust

4 447 214

-354 882

4 092 332

Förslag till disposition:

Reservering till yttre underhåll

Ianspråktagande av yttre underhåll

i ny räkning överföres

400 000

-707 911

4 400 243

4 092 332

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

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>5 501 949</u>	<u>5 498 857</u>
		5 501 949	5 498 857
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 785 636	-2 642 732
Periodiskt underhåll	4	-707 911	-256 397
Övriga externa kostnader		-209 459	-89 163
Personalkostnader	5	-1 080 810	-980 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-955 191</u>	<u>-250 870</u>
		-5 739 007	-4 219 619
Rörelseresultat		-237 058	1 279 238
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-117 824</u>	<u>-88 256</u>
		-117 824	-88 256
Resultat efter finansiella poster		-354 882	1 190 982
Årets resultat		<u>-354 882</u>	<u>1 190 982</u>

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

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

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	6	20 392 025	15 696 206
Markanläggningar	7	219 338	274 173
Inventarier, verktyg och installationer	8	22 640	33 960
Pågående byggnationer	9	3 443 756	0
		<u>24 077 759</u>	<u>16 004 339</u>

Summa anläggningstillgångar

24 077 759

16 004 339

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		300	0
Övriga fordringar	10	156 387	112 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>192 020</u>	<u>170 071</u>
		348 707	282 863

Kassa och bank

Kassa och bank	11	<u>4 384 098</u>	<u>2 559 836</u>
Summa kassa och bank		4 384 098	2 559 836

Summa omsättningstillgångar

4 732 805

2 842 699

SUMMA TILLGÅNGAR**28 810 564****18 847 038**

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**Medlemsinsatser
Fond för yttre underhåll**Fritt eget kapital**Balanserat resultat
Årets resultat**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**Skulder till kreditinstitut
Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2019-12-31

2018-12-31

120 320
2 596 131
2 716 451120 320
2 452 528
2 572 8484 447 214
-354 882
4 092 3323 399 835
1 190 982
4 590 8176 808 7837 163 66512
12 000 00010 768 021
10 768 02112
8 000 000
1 287 113
132 660
582 008
10 001 7810
259 362
89 275
566 715
915 352**28 810 564****18 847 038**

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-237 058	1 279 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		955 191	250 870
Erlagd ränta		-117 824	-88 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 600 309	<hr/> 1 441 852
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-300	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-65 544	-1 939
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 027 751	-56
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		58 678	25 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 1 620 894	<hr/> 1 465 649
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-5 584 855	0
Förvärv av pågående byggnationer		-3 443 756	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -9 028 611	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		10 431 979	0
Amortering långfristiga lån		-1 200 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 9 231 979	<hr/> -1 000 000
Förändring av likvida medel		1 824 262	465 649
Likvida medel vid årets början		2 559 836	2 094 187
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 4 384 098	<hr/> 2 559 836

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några förändringar utöver att byggnader delas in i komponenter vilka förändrar avskrivningstakten.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är en mindre förening och har utnyttjat mindre föreningars möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 i enlighet med K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

Värderingsprinciper

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.

Intäktsredovisning

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, fönste, 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.

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	4 869 312	4 869 312
Årsavgifter lokaler momsfr avg	188 232	188 232
Hysesintäkter bostäder	46 825	47 760
Hysesintäkter lokaler, momsfr	162 602	154 920
Pantsättningsavgift	8 340	9 833
Överlåtelseavgift	18 517	17 021
Övriga intäkter	208 121	211 780
	<u>5 501 949</u>	<u>5 498 858</u>
Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2019	2018
Fastighetssköt, utg mrl/varor	24 599	37 978
Fastighetsskötsel	0	13 061
Entrepredkost städ	172 236	169 436
Serviceavtal	2 235	2 235
Brandskyddskostnader	6 006	6 915
Löpande underhåll	265 461	159 296
Elavgifter	218 927	201 708
Fjärrvärme	1 015 815	1 017 928
Vatten	270 312	262 841
Sophämtning	144 165	129 901
Försäkringspremier	103 024	101 036
Tomträttsavgälder	7 534	7 534
Kabel-TV	88 043	87 648
Bredband	144 780	144 780
Förvaltningsprovisioner	123 059	103 854
Fastighetsskatt	199 439	196 582
	<u>2 785 635</u>	<u>2 642 733</u>
Not 4 Periodiskt underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Periodiskt underhåll	15 000	0
Bostäder	14 550	9 000
Lokaler	0	8 598
Gemensamma utrymmen	197 386	79 984
Installationer	391 250	0
Huskropp utvändigt	89 725	158 815
	<u>707 911</u>	<u>256 397</u>
Not 5 Personal	2019	2018
Medelantal anställda		
Medelantal anställda har varit	2,00	2,00
varav kvinnor	1,00	1,00

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER**Löner, ersättningar m.m.**

Styrelsen:

Arvoden	155 050	159 250
Övriga arvoden	3 999	0
	159 049	159 250

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	550 342	514 985
Övriga personalkostnader	2 300	2 984
	552 642	517 969

Sociala kostnader	369 119	303 238
-------------------	---------	---------

Summa styrelse och övriga	1 080 810	980 457
---------------------------	-----------	---------

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 017 180	19 017 180
Relining	5 584 855	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 602 035	19 017 180
Ingående avskrivningar	-3 320 974	-3 130 802
Årets avskrivningar	-889 036	-190 172
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 210 010	-3 320 974
Utgående redovisat värde	20 392 025	15 696 206

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	119 437 000
varav byggnader:	69 678 000	61 836 000

Not 7 Markanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	987 555	987 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	987 555	987 555
Ingående avskrivningar	-713 382	-664 004
Årets avskrivningar	-54 835	-49 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-768 217	-713 382
Utgående redovisat värde	219 338	274 173

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 152 083	1 152 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 152 083	1 152 083
Ingående avskrivningar	-1 118 123	-1 106 803
Årets avskrivningar	-11 320	-11 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 129 443	-1 118 123
Utgående redovisat värde	22 640	33 960

Not 9 Pågående byggnation	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Tak och dagvattenledningar	3 443 756	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 443 756	0
Utgående redovisat värde	3 443 756	0

Not 10 Kortfristiga fordringar	2019	2018
Övr kortfristiga fordran	23 715	0
Skattekonto	132 672	112 792
	156 387	112 792

Not 11 Kassa och Bank	2019-12-31	2018-12-31
Checkräkningskonto	4 384 099	2 559 836
	4 384 099	2 559 836

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SE-banken	43489747	0,59 %	3 mån	4 000 000	0
SE-banken	43906615	0,73 %	rörligt 2020-11-28	4 000 000	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
				20 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 000 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 000 000

Brf Svenstorp nr 4

Org.nr. 746000-1915

NOTER

Föreningen har två lån som har slutförfallodag under 2020. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 021	15 578 021
Summa ställda säkerheter	20 000 021	15 578 021

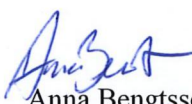
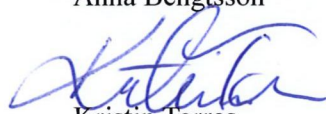
Not 14 Definition av nyckeltal


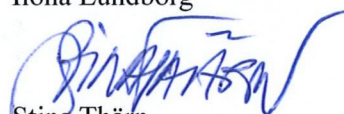
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö 16/4-20



Dick Johansson

Martin Nilsson


Anna Bengtsson

Kristin Torres


Ilona Lundborg

Stina Thörn

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2020
KPMG AB


Andrea Akesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Svenstorp nr 4 för år 2019.

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 2019 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 BRF Svenstorp nr 4 för år 2019 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 revisionsssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 17 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor