



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 med säte i Malmö org.nr. 746000-1279 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärligheten 3	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944
Friheten 5	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944
Fyndigheten 1	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944
Troheten 2	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944

### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	310
184	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9601
68	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	99
<b>Totalt 255 objekt</b>		<b>10010</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 162 st 2 rok, 17 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tinh Tinh Diec	Ordförande	2022-07-16
Nils Malmberg	Ledamot	2022-07-16
Mersiha Karat	Ledamot	2022-04-29
Linn Borneskog	Ledamot	2022-07-16
Lina Rosenkvist	Ledamot	2020-12-11
Jeanette Lindoff	Suppleant	2023-07-14
Peter Nilsson	Suppleant	2023-07-14
Anette Henriksson	Suppleant	2023-07-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Mersiha Karat, Linn Borneskog, Tinh Tinh Diec, Lina Rosenkvist samt Nils Malmberg och suppleanterna Jeanette Lindoff, Peter Nilsson samt Anette Henriksson. Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte och årsstämma.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ann-Charlott Persson vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Johan Kristnesson och Ann-Marie Sjunnesson valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-13. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar varav 5 via fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsens största utmaning under 2023 har varit renovering av föreningens balkonger. Arbetet har gått smidigt, tack vare medlemmar som har varit hjälpsamma med att låna ut sina parkeringsplatser när behov har uppkommit. Under renoveringens gång har styrelsen också fått mycket hjälp av medlemmar som har uppmärksammat felaktigheter, allt från rosafärgade lagningar till säkerhetsfaror för omgivningen. Trots detta omfattande underhåll, som krävde ett stort lån, är föreningens ekonomi fortfarande stark. Belåningsgraden beräknas vara låg för en förening i vår storlek.

Årets stora fokus har även legat på att förbättra vår 20-åriga underhållsplan i sikte att uppnå ekonomisk långsiktighet.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts**

Årtal	Ändamål
2020	Tvättning av fasaderna
2020	Installerat reningsverk för värmesystem
2018	Gemensam el
2016	Relining
2013	Värme (Totalöversyn – alla termostater utbytta och centrala pumpar/styrsystem),
2012	Vattenstammar
2003	Tvättstugor
2003	Bredbandsnät 100 Mbit
2002	Avloppstammar (Spolrensade och besiktigade)
2001	Innergårdar
1997	Tack
1993	Fönster
1993	El

**Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:**

1. Renovering av balkonger som inneburit att:

- rikta balkongernas placering mot armeringarna
- gjuta om cementplattorna
- ta bort gamla rester av infästningar
- byta balkongskydden
- laga gamla sprickor

2. Rensning av avlopp i lägenheter och lokaler inklusive filmning av avloppsrören.

Filmningen är ett förebyggande arbete för att kontrollera att den gamla reliningen fortfarande är hel, resultatet visade att våra avloppsrör kommer att hålla i många år till.

3. Rensning av ventilationskanaler som går till skorstenen.

4. Slamsugning av 36 brunnar.

5. Besiktning av tak med väl godkänt resultat, endast taksäkerhet behöver ökas (enligt nya krav) för eventuella arbetare som behöver vistas på taket.

**Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:**

Årtal	Ändamål
2024	Byte av ventiler till element. Lagning och målning av sockel. Lagning och målning av skärmtak per entré. Målning av ståldörrar till sopnedkast. Lagning av betongtrappor.
2025	Förbättring av innerväggar i trapphus. Omläggning av asfalt och linjemarkering av p-platser. Byte av ventiler till vattenrör (källare). Uppgradering av porttelefon.
2026	Byte av galv och lack på stuprör och hängrännor. Luftbehandling, rensning av skorsten och sätta insatsrör eller genomföra relining.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 237 och under året har det tillkommit 32 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	247	172	176	205	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 469	1 287	1 294	1 298	1 302
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 575	1 342	1 349	1 353	1 357
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	298	315	269	230	242
Årsavgifter, kr/kvm	851	785	765	754	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	93	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	943	845	824	813	781
Nettoomsättning, tkr	9 028	8 364	7 983	7 650	7 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 705	1 288	1 247	796	-190
Soliditet, %	6	1	-17	-19	-27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	140 225	0	0	140 225
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	545 000	0	0	545 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 952 195	0	232 537	5 184 732
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 637 420</b>	<b>0</b>	<b>232 537</b>	<b>5 869 957</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 764 099	1 288 346	0	-5 708 290
Årets resultat, kr	1 288 346	-1 288 346	1 705 202	1 705 202
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 475 753</b>	<b>0</b>	<b>1 705 202</b>	<b>-4 003 088</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>161 667</b>	<b>0</b>	<b>1 937 739</b>	<b>1 866 869</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 567 000 kr samt ianspråktagande skett med 334 463 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 475 753
Årets resultat, kr	1 705 202
Reservation till underhållsfond, kr	-567 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	334 463
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 003 088</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 003 088</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	9 027 791	8 364 251
Övriga intäkter	3	412 706	95 918
		<b>9 440 497</b>	<b>8 460 169</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-242 456	-221 017
Planerat underhåll	5	-334 463	0
Driftskostnader	6	-5 550 929	-5 696 737
Övriga kostnader	7	-436 951	-411 950
Personalkostnader	8	-256 802	-224 909
Avskrivningar		-437 331	-436 259
		<b>-7 258 932</b>	<b>-6 990 872</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 181 565</b>	<b>1 469 297</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 931	4 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 296	-185 178
		<b>-476 365</b>	<b>-180 951</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 705 202</b>	<b>1 288 346</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	5 742 048	6 150 942
Inventarier	10	70 376	80 430
Pågående nyanläggningar	11	14 115 610	416 300
		<b>19 928 034</b>	<b>6 647 672</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 928 034</b>	<b>6 647 672</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 519	21 716
Avräkningskonto HSB Malmö		6 778 023	5 007 097
Övriga fordringar	12	15 322	13 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	892 585	873 368
		<b>7 699 449</b>	<b>5 915 764</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 623 808	2 287 452
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 323 257</b>	<b>8 203 216</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 251 291</b>	<b>14 850 888</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 225	140 225
Upplåtelseavgifter		545 000	545 000
Fond för yttre underhåll	14	5 184 732	4 952 195
		<b>5 869 957</b>	<b>5 637 420</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 708 290	-6 764 099
Årets resultat		1 705 202	1 288 346
		<b>-4 003 088</b>	<b>-5 475 753</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 866 869</b>	<b>161 667</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	7 481 909	8 797 453
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 481 909</b>	<b>8 797 453</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	17 237 544	4 088 000
Leverantörsskulder		947 860	396 812
Aktuella skatteskulder		23 301	17 107
Övriga skulder	18	0	12 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 693 808	1 377 220
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 902 513</b>	<b>5 891 768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 251 291</b>	<b>14 850 888</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 705 202	1 288 346
Avskrivningar		437 331	436 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 142 533</b>	<b>1 724 605</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 402	-16 283
Förändring av kortfristiga skulder		1 858 843	-111 248
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 990 974</b>	<b>1 597 074</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 717 692	-66 219
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 717 692</b>	<b>-66 219</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		11 940 000	0
Amortering av lån		-106 000	-64 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>11 834 000</b>	<b>-64 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 107 282</b>	<b>1 466 855</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		7 294 549	5 827 694
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 401 831</b>	<b>7 294 549</b>

## 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 2023.

#### 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 1,65 %

#### 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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	7 436 880	7 055 658
Hysesintäkter	345 456	342 228
Årsavgifter lokaler, ej moms	317 988	301 725
El moms	743 552	482 324
Uppvärmning, moms	15 540	14 016
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, ej moms	167 475	167 400
Bredbandsabonnemang och IP telefoni, moms	900	900
	<b>9 027 791</b>	<b>8 364 251</b>

I årsavgift ingår vatten, bredband och IMD el och värme enligt förbrukningen

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ersättning från försäkringsbolag	0	2 875
Övriga intäkter	49 110	27 687
Överlåtelseavgift	34 138	28 992
Andrahandsuthyrningar	38 769	29 458
Fastighetsskatt	6 756	6 756
Gemensamhetslokal	0	150
Erhållna bidrag	283 933	0
	<b>412 706</b>	<b>95 918</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll, övrigt	0	744
Löpande underhåll tele /TV/passage	0	-1 201
Löpande underhåll av bostäder	19 872	11 266
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	1 857	8 296
Löpande underhåll tvättutrustning	58 035	20 309
Löpande underhåll av installationer	22 779	8 596
Löpande underhåll Va/sanitet	20 215	45 681
Löpande underhåll värme	16 466	14 042
Löpande underhåll ventilation	0	840
Löpande underhåll el	0	1 574
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	3 612	2 968
Löpande underhåll av markytor	0	8 744
Reparation försäkringsärende	99 620	99 159
Öresutjämning		-1
	<b>242 456</b>	<b>221 017</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Periodiskt underhåll va/sanitet	227 048	0
Planerat underhåll ventilation	107 415	0
	<b>334 463</b>	<b>0</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel och lokalvård	785 784	777 584
El	607 239	1 125 583
Uppvärmning	1 777 211	1 547 190
Vatten	594 983	482 016
Sophämtning	212 557	189 123
Bredband	178 497	165 519
Tomträttsavgälder	659 934	659 934
Kabel Tv	116 600	107 360
Fastighetsskatt	320 246	307 366
Besiktningkostnader	18 370	62 620
Snörenhållning	65 437	36 410
Serviceavtal	49 168	66 867
Fastighetsförsäkringar	158 849	146 992
Förbrukningsmaterial	6 054	19 796
Förvaltningsavtal	0	2 377
	<b>5 550 929</b>	<b>5 696 737</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsarvoden	175 500	166 708
Revisionsarvoden	31 317	29 750
Överlåtelse och pantförskrivning	56 166	45 120
Avgifter för juridiska åtgärder	22 449	4 700
Servicekostnader för fördelningsmätning	28 225	38 351
Underhållsplan	15 289	14 986
Bankkostnader	1 624	1 550
Telefon och post	2 269	3 750
Konsultarvoden	0	16 156
Medlems- och föreningsavgifter	9 620	9 620
Föreningsstämma/styrelse	31 019	20 838
Inkasso	5 154	2 113
Lokalhyra	0	11 875
Datorutrustning och programvara	0	1 985
Övriga förvaltningskostnader	50 571	59 132
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	-15 485
Övriga kostnader	1 050	800
Förbrukningsmaterial	2 282	0
Kostnad för hemsida	2 469	0
Kontorsmateriel och trycksaker	1 944	0
Öresutjämning	3	1
	<b>436 951</b>	<b>411 950</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	160 749	166 027
Ersättningar till övriga förtroendevalda	38 626	5 110
	<b>199 375</b>	<b>171 137</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala kostnader	57 427	53 772
	<b>57 427</b>	<b>53 772</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>256 802</b>	<b>224 909</b>

**Not 9 Byggnader**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	25 248 846	25 248 846
Aktivering laddplatser	18 383	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 267 229</b>	<b>25 248 846</b>
Ingående avskrivningar	-19 097 904	-18 671 699
Årets avskrivningar	-427 277	-426 205
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 525 181</b>	<b>-19 097 904</b>
Markanläggning	57 000	57 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-57 000	-57 000
<b>Utgående värde markanläggning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>5 742 048</b>	<b>6 150 942</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 955 000	76 955 000
Taxeringsvärden mark	45 832 000	45 832 000
	<b>122 787 000</b>	<b>122 787 000</b>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	507 507	507 507
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>507 507</b>	<b>507 507</b>
Ingående avskrivningar	-427 077	-417 023
Årets avskrivningar	-10 054	-10 054
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-437 131</b>	<b>-427 077</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 376</b>	<b>80 430</b>



**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Projektet balkonger har fortsatt och beräknas vara helt klart i januari 2024.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	416 300	350 081
Årets investeringar	13 699 310	66 219
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 115 610</b>	<b>416 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 115 610</b>	<b>416 300</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12 964	13 583
Fordran moms	2 358	0
	<b>15 322</b>	<b>13 583</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	288 218	284 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	107 721	99 708
Upplupna tomträttsavgälder	329 967	329 967
Upplupen försäkring	166 679	158 849
	<b>892 585</b>	<b>873 368</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	4 952 195	4 493 195
Avsättning yttre fond	567 000	459 000
Ianspråktagande	-334 463	
	<b>5 184 732</b>	<b>4 952 195</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	22 432 800	22 432 800
	<b>22 432 800</b>	<b>22 432 800</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

17 237544 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 106 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 22 959 453 kr.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år från balansdagen.	17 237 544	4 088 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år från balansdagen	7 481 909	8 797 453
	<b>24 719 453</b>	<b>12 885 453</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 397794	0,68	2024-01-30	1 267 544	1 307 544
Stadshypotek 498604	2,2	2025-03-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 583501	4,6840	2024-03-28	3 982 000	4 000 000
Stadshypotek 506939	2,4	2025-04-30	3 529 909	3 577 909
Stadshypotek 617001	4,65	2024-09-01	11 940 000	0
			<b>24 719 453</b>	<b>12 885 453</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	0	12 629
	<b>0</b>	<b>12 629</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader-lån	63 726	15 794
Förutbetalda hyror och avgifter	785 127	767 160
Upplupen värme	252 600	223 270
Upplupen el	64 656	142 822
Upplupna löner och sociala avgifter	187 067	166 809
Upplupen sophämtning	22 457	12 739
Beräknat arvode för revision	30 000	28 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 138 214	20 627
Upplupet vatten	149 962	0
Öresutjämning	-1	-1
	<b>2 693 808</b>	<b>1 377 220</b>

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Tinh Tinh Diec  
Ordförande

Lina Rosenkvist

Linn Borneskog

Mersiha Karat

Nils Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ann-Charlott Persson  
Av föreningen vald revisor

Erik Mauritzson  
Extern revisor  
Ernst & Young AB

## 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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisionsred 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 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 revisionsred 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 2023 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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Ann-Charlott Persson  
Förtroendevald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TINH TINH DIEC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:37:44



**LINN BORNESKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:02:59



**MERSIHA KARAT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:42:36



**LINA ROSENKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:50:46



**NILS MALMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 15:27:54



**ANN-CHARLOTT PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:22:41



**ERIK MAURITZSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:45:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-CHARLOTT PERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:34:27



**ERIK MAURITZSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:43:47



# 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 ekonomiska 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 behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.