



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svenstorp 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Själland 1	1947	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1947

Föreningen har 120 bostadsrätter om totalt 6 983 kvm 13 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 558 kvm. Byggnadernas totalyta är 7541 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Holgersson	Ordförande t.o.m 2024-02-07
Barbara Moberg	Styrelseledamot t.o.m 2023-12-13
Jon Lennryd	Styrelseledamot
Rebecka Josefin Emilia Bylander	Ordförande fr.o.m 2024-02-07
Sara Labour Andersson	Styrelseledamot
Tobias Berg	Styrelseledamot
Ulla Babic	Styrelsesuppleant
Emmy Holmberg	Styrelsesuppleant

Valberedning

Renucka Dassanyeke

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Boel Hansson Extern revisor Grant Thornton Sweden AB

Irene Jönsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1986 ● Värmeanläggning - Fjärrvärme
- 1989 ● Balkonger - Nya inglasade
- 1990 ● Fasad - Avtvättning
- 1991 ● El - Nya elledningar
- 1998-2009 ● Trapphus - Målning
- 2000 ● Vattenstammar - Nya ledningar
- 2004 ● Tak - Nya tak
- 2005 ● Golvbrunnar - Emaljering
Fönster - Nya treglasfönster
- 2008 ● Föreningslokal - Helrenovering
- 2009-2010 ● Avloppsstammar - Relining i kök
- 2014 ● Tvättutrustning - Nya maskiner
Källarfönster - Nya treglasfönster
Tak över butik - Nytt tak
- 2014-2015 ● Gård - Uppfräschning av trädgården och nyplanteringar

- 2015** ● Miljöhus - Nytt miljöhus
Nya porttelefoner - i D-huset
Skyddsrum - Underhåll i enlighet med MSB
- 2016** ● Dräneringsarbete - Vid delar av Bobergsängen
Cylinder- & Nyckelbyte - Trapphus, vind & källare
- 2017** ● Målning/Reovering plåt stuprör/rännor - Där behov funnits
- 2018** ● Ventilationskontroller
- 2018-2019** ● Åtgärd av avlopp/stammar till badrum/toalett - Relining
- 2019** ● Miljöhus - Slipning samt målning av golv
OVK-besiktning
Energideklaration
- 2021** ● Belysning innergårdar - Byte gårdsbelysningen till Led

Planerade underhåll

- 2026** ● Ev. reovering balkongplattor
- 2025** ● Nya undercentraler el
OVK + rensning ventilationskanaler
Tillsyn/byte avloppsstammar
Tillsyn balkongplattor
Tillsyn/byte porttelefoner
Målning utvändiga takdetaljer
- 2024** ● Radonmätning
Komplett ny undercentral för fjärrvärme. Injustering av värmesystemet inkl. nya radiator- och termostatventiler i lägenheter

Avtal med leverantörer

Teknisk/Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Ultra Clean
Bredband	Ownit
Soptömning	Ragn-Sells
El och fjärrvärme	Eon
Vatten	VA Syd
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut så höjdes avgiften med 8% den 2023-04-01

Underhållsplanen genomgick en revidering och i samband med det så togs en flerårsbudget fram.

Då föreningen hade ett överskott av kapital så beslutade styrelsen att lösa ett lån på ca 1.49 miljoner 2023-12-31 för att därmed minska ränteutgifterna.

Förändringar i avtal

ComHem har gått ihop med Tele2 som härmed står för leverans av TV-kanaler.

Övriga uppgifter

En ledamot, Barbro Moberg, valde att avgå under hösten pga tidsbrist.

Värmeprojektet drogs igång under hösten med Sustend som projektledare.

Radonmätning startade i slutet av året och beräknas avslutas i slutet av januari.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 903 316	5 570 810	5 300 883	5 100 676
Resultat efter fin. poster	507 338	601 530	452 600	705 829
Soliditet (%)	8	7	7	6
Yttre fond	7 062 790	6 068 563	5 267 364	4 457 712
Taxeringsvärde	150 313 000	150 313 000	133 567 000	133 567 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	741	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 849	10 113	10 163	10 203
Skuldsättning per kvm	9 121	9 365	9 839	9 878
Sparande per kvm	138	150	163	192
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	25	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	148	159	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	39	37	49
Energikostnad per kvm	252	217	220	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	-	-	-
Räntekänslighet	13,30	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	108 200	-	-	108 200
Fond, yttre underhåll	6 068 563	-	994 227	7 062 790
Balanserat resultat	-1 093 047	601 530	-994 227	-1 485 744
Årets resultat	601 530	-601 530	507 338	507 338
Eget kapital	5 685 246	0	507 338	6 192 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-491 517
Årets resultat	507 338
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-994 227
Totalt	-978 405

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-978 405

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 903 316	5 570 810
Övriga rörelseintäkter	3	50 657	10 550
Summa rörelseintäkter		5 953 973	5 581 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 295 779	-3 000 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 200	-532 025
Övriga externa kostnader	8	-313 946	-347 280
Personalkostnader	9	-217 681	-209 592
Summa rörelsekostnader		-4 359 605	-4 088 907
RÖRELSERESULTAT		1 594 368	1 492 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 456	4 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 107 485	-895 755
Summa finansiella poster		-1 087 029	-890 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		507 338	601 530
ÅRETS RESULTAT		507 338	601 530

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	71 669 970	72 202 170
Pågående projekt		303 934	194 063
Summa materiella anläggningstillgångar		71 973 905	72 396 233
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 973 905	72 396 233
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 804	26 938
Övriga fordringar	13	4 199 516	5 048 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 068	91 656
Summa kortfristiga fordringar		4 319 388	5 167 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 145	4 145
Summa kassa och bank		4 145	4 145
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 323 533	5 171 504
SUMMA TILLGÅNGAR		76 297 438	77 567 736

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		7 062 790	6 068 563
Medlemsinsatser		108 200	108 200
Summa bundet eget kapital		7 170 990	6 176 763
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 485 744	-1 093 047
Årets resultat		507 338	601 530
Summa ansamlad förlust		-978 405	-491 517
SUMMA EGET KAPITAL		6 192 585	5 685 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	66 488 400	61 817 500
Summa långfristiga skulder		66 488 400	61 817 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 289 780	8 801 528
Leverantörsskulder		221 691	346 377
Skatteskulder		16 383	7 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 088 599	909 102
Summa kortfristiga skulder		3 616 453	10 064 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 297 438	77 567 736

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 594 368	1 492 453
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 200	532 025
	2 126 568	2 024 479
Erhållen ränta	20 456	4 832
Erlagd ränta	-1 088 227	-870 838
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 058 796	1 158 473
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 013	-47 240
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 953	-31 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 039 736	1 080 096
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-109 872	-194 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 872	-194 063
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 840 848	-351 204
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 840 848	-351 204
ÅRETS KASSAFLÖDE	-910 984	534 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 950 882	4 416 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 039 898	4 950 882

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svenstorp 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,15 - 5 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 171 445	4 878 690
Årsavgifter lokaler	334 892	315 934
Hysesintäkter lokaler	250 098	256 644
Hysesintäkter förråd	7 543	5 760
Deb. fastighetskatt	30 592	0
Intäkter kabel-TV	85 845	79 860
El	600	600
Pantsättningsavgift	7 875	33 086
Överlåtelseavgift	14 443	0
Öres- och kronutjämning	-17	237
Summa	5 903 316	5 570 810

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	48 579	0
Övriga intäkter	-4 485	10 550
Återbäring försäkringsbolag	6 563	0
Summa	50 657	10 550

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	149 401	153 892
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 918	29 936
Fastighetsskötsel gård enl avtal	153 295	150 111
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	117 913	57 896
Städning enligt avtal	130 740	125 244
Städning utöver avtal	6 701	9 977
Brandskydd	0	31 384
Myndighetstillsyn	21 179	0
Gårdkostnader	4 331	11 421
Gemensamma utrymmen	7 338	3 395
Sophantering	20 778	18 216
Snöröjning/sandning	74 838	35 832
Serviceavtal	575	2 009
Förbrukningsmaterial	3 041	4 695
Summa	707 047	634 008

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	19 719	7 505
Trapphus/port/entr	16 009	0
Dörrar och lås/porttele	20 791	54 009
VVS	15 730	16 402
Ventilation	20 753	0
Elinstallationer	9 860	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	35 226	13 578
Fönster	4 817	0
Balkonger/altaner	0	116 906
Mark/gård/utemiljö	1 863	0
Vattenskada	0	28 543
Skador/klotter/skadegörelse	48 528	29 807
Summa	193 296	266 750

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	231 941	231 820
Uppvärmning	1 276 524	1 115 041
Vatten	393 188	292 994
Sophämtning/renhållning	132 074	109 555
Summa	2 033 727	1 749 410

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 239	45 501
Självrisk	0	8 525
Kabel-TV	88 660	80 406
Fastighetsskatt	223 810	215 410
Summa	361 709	349 842

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 605	11 962
Tele- och datakommunikation	1 721	1 521
Juridiska åtgärder	0	6 875
Revisionsarvoden extern revisor	25 514	30 231
Styrelseomkostnader	0	803
Fritids och trivselkostnader	0	3 919
Föreningskostnader	20 259	20 331
Förvaltningsarvode enl avtal	192 338	171 690
Överlåtelsekostnad	18 380	0
Pantsättningskostnad	13 395	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	22 388
Administration	19 624	56 169
Konsultkostnader	1 269	13 091
Bostadsrätterna Sverige	16 840	8 300
Summa	313 946	347 280

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Löner till kollektivanst	10 500	0
Revisionsarvode arvoderad	5 000	3 000
Övriga arvoden	0	15 999
Arbetsgivaravgifter	44 681	45 693
Summa	217 681	209 592

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 107 485	894 573
Övriga räntekostnader	0	1 182
Summa	1 107 485	895 755

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 734 221	82 734 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 734 221	82 734 221
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 532 051	-10 000 026
Årets avskrivning	-532 200	-532 025
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 064 251	-10 532 051
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 669 970	72 202 170
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 700 000</i>	<i>59 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 107 000	80 107 000
Taxeringsvärde mark	70 206 000	70 206 000
Summa	150 313 000	150 313 000

12. PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	194 063	0
Anskaffningar under året	109 872	194 063
Vid årets slut	303 934	194 063

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	163 150	101 415
Momsavräkning	613	613
Klientmedel	0	3 892 009
Transaktionskonto	2 967 579	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	4 199 516	5 048 765

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	10 649	20 459
Förutbet försäkr premier	52 137	49 239
Förutbet kabel-TV	23 282	21 958
Summa	86 068	91 656

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	0,94 %	19 900 000	19 900 000
Handelsbanken	2030-06-30	1,50 %	19 087 500	19 337 500
Handelsbanken	2028-06-30	1,33 %	19 900 000	19 900 000
Handelsbanken	2024-12-30	1,14 %	1 960 000	1 980 000
Handelsbanken	2026-07-30	4,39 %	6 960 680	7 031 528
Handelsbanken	2026-12-30	4,32 %	970 000	980 000
Handelsbanken	Löst	-	-	1 490 000
Summa			68 778 180	70 619 028
Varav kortfristig del			2 289 780	8 801 528

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 029 280 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	33 110	5 009
Uppl kostn el	20 494	34 049
Uppl kostnad Värme	181 668	166 056
Uppl kostnad Extern revisor	26 250	25 000
Uppl kostn räntor	174 786	155 528
Uppl kostn vatten	33 414	19 189
Uppl kostnad Sophämtning	5 675	4 471
Uppl kostnad arvoden	28 942	30 886
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 093	10 647
Förutbet hyror/avgifter	575 167	458 267
Summa	1 088 599	909 102

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 298 210	72 298 210

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den reviderade underhållsplanen med den tillhörande flerårsbudgeten föranledde styrelsen att ta ett beslut om en höjning av avgiften med 16% fr.o.m. 2024-01-01. En extrastämma ska hållas i januari med fokus på ekonomi och stadgar. Den kommer även behandla fyllnads-/nyval av styrelseledamöter och suppleant så att styrelsen är fulltalig i enlighet med gällande stadgar. Stort fokus kommer att ligga på värmeprojektet som kommer att genomföras under vår-sommar-höst 2024. Styrelsen kommer också att lägga stort fokus på att digitalisera föreningen samt att jobba med kostnadsbesparande åtgärder vad gäller drift och förvaltning av föreningen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Rebecka Josefin Emilia Bylander
Ordförande

Jon Lennryd
Styrelseledamot

Eva Holgersson
Styrelseledamot

Sara Labour Andersson
Styrelseledamot

Tobias Berg
Styrelseledamot

Ivan Flink
Styrelseledamot

Marcus Redenby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Revisor

Irene Jönsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 09:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.04.2024 15:58

DOCUMENT ID:

rJMFgk5FKR

ENVELOPE ID:

ByKxJqtyA-rJMFgk5FKR

DOCUMENT NAME:

Brf Svenstorp 3, 746000-0636 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA LABOUR ANDERSSON s.labour@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 16:21 02.04.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/09) IP: 89.253.126.205
2. Ivan Flink ivanflink2@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 16:21 02.04.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/09) IP: 89.253.126.184
3. Tobias Berg mrberg72@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 17:00 02.04.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/06) IP: 89.253.126.235
4. EVA HOLGERSSON eva.holgersson@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2024 18:05 02.04.2024 17:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/06) IP: 89.253.126.159
5. CARL MARCUS REDENBY marcus@redenby.se	Signed Authenticated	03.04.2024 11:57 03.04.2024 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/02) IP: 89.253.126.227
6. Rebecka Josefin Emilia Bylander rebeckabylander@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 12:36 03.04.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/01) IP: 89.253.126.223
7. JON LENNRYD jonlennryd@yahoo.se	Signed Authenticated	03.04.2024 23:08 02.04.2024 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/06) IP: 94.191.136.213
8. IRENE JÖNSSON irre@svenstorp3.se	Signed Authenticated	04.04.2024 00:21 04.04.2024 00:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/11) IP: 178.78.249.169
9. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	04.04.2024 09:00 04.04.2024 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF SVENSTORP NR 3

Org.nr. 746000 - 0636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF SVENSTORP NR 3 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF SVENSTORP NR 3s 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Styrelsen 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 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 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 BRF SVENSTORP NR 3 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 tryggsätt.

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 revisionsssed 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 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, viktiga 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 datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 08:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.04.2024 15:58

DOCUMENT ID:

By4KeJqtyC

ENVELOPE ID:

HJZKx15Y1C-By4KeJqtyC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF SVENSTORP NR 3 2023-01-01–2023-12-3

1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	04.04.2024 08:59 04.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse Internrevisor

Org.nr 746000-0636

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3 för år 2023.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för år 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten (behandlar förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 28 mars 2024

IRENE JÖNSSON

Intern Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 00:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 02.04.2024 15:58

DOCUMENT ID:

BJItlyqY1R

ENVELOPE ID:

S1lFeyqYJC-BJItlyqY1R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse enbart lekmanarevisor Brf.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IRENE JÖNSSON irre@svenstorp3.se	Signed Authenticated	04.04.2024 00:17 04.04.2024 00:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/11) IP: 178.78.249.169

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed