

# Årsredovisning 2022

BRF SVENSTORP N:R 4

746000-1915



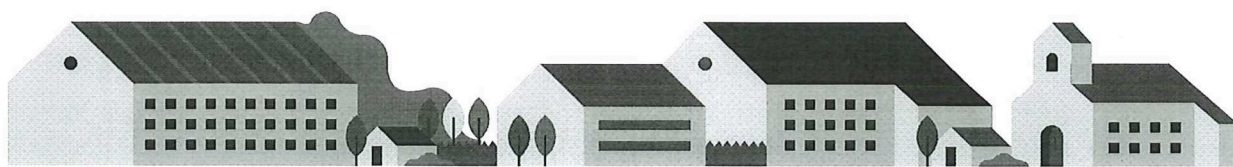
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SVENSTORP N:R 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



# 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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1947-04-30.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Fyen 3 på adressen Ribevägen 8 D i Malmö. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 129 bostadsrätter om totalt 7 662 kvm och 3 lokaler om 177 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Rikard Skarp	Ordförande
Olena Gavryk	Styrelseledamot
Istvan Gabor	Styrelseledamot
Iris Valgeirsdottir	Styrelseledamot
Claes Augustsson	Styrelseledamot
Lars Erik Martin Nilsson	Styrelseledamot
Nathalie Van Gils	Styrelseledamot
Han Li	Suppleant

## VALBEREDNING

Kerstin Sloventa.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening

## REVISORER

Andrea Åkesson    Auktoriserad revisor    KPMG AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Sett till hur världsläget är med fortsatt höga elpriser och höga räntor innebär att vi vid årsskiftet 2022-2023 fått höja medlemsavgifterna med 20% för att kunna täcka både de kostnader som vi har nu och de ökade räntekostnader som kommer ske efterhand som vi behöver binda om resten av lånen. Inget beslut är taget om det blir någon ny höjning även till nästa år.

### ÖVRIGA UPPGIFTER

Vi har köpt in en gemensam grill till vår innergård.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 163 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 936 277	5 689	5 448	5 502
Resultat efter fin. poster	-1 170 430	-1 720	-187	-355
Soliditet, %	12	20	19	24
Yttre fond	2 582 119	2 476	2 288	2 596
Taxeringsvärde	157 843 000	143 456	143 456	143 456
Bostadsyta, kvm	7 411	7 662	7 338	7 338
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	789	701	697	663
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 643	3 524	3 679	2 725

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	120 320	-	-	120 320
Fond, yttre underhåll	2 475 851	-	106 268	2 582 119
Balanserat resultat	4 025 178	-1 719 796	-106 268	2 199 113
Årets resultat	-1 719 796	1 719 796	-1 170 430	-1 170 430
<b>Eget kapital</b>	<b>4 901 552</b>	<b>0</b>	<b>-1 170 430</b>	<b>3 731 123</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 199 113
Årets resultat	-1 170 430
<b>Totalt</b>	<b>1 028 684</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	686 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-198 891
Balanseras i ny räkning	541 575
<b>Totalt</b>	<b>1 028 684</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 936 277	5 689 031
Rörelseintäkter		47 977	29 181
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 984 254</b>	<b>5 718 212</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-4 821 388	-5 242 592
Övriga externa kostnader	8	-521 833	-497 852
Personalkostnader	9	-230 040	-237 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 251 945	-1 263 338
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 825 206</b>	<b>-7 241 586</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-840 952</b>	<b>-1 523 374</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 972	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-331 450	-196 422
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 478</b>	<b>-196 422</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 170 430</b>	<b>-1 719 796</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 170 430</b>	<b>-1 719 796</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	28 556 764	29 753 869
Markanläggningar	12	54 828	109 668
Maskiner och inventarier	13	0	-26
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 611 592</b>	<b>29 863 511</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 611 592</b>	<b>29 863 511</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		43 361	54 488
Övriga fordringar	14	236 319	236 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	706 278	759 741
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>985 958</b>	<b>1 050 401</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 832 758	2 172 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 832 758</b>	<b>2 172 896</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 818 716</b>	<b>3 223 297</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 430 308</b>	<b>33 086 808</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		120 320	120 320
Fond för yttre underhåll		2 582 119	2 475 851
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 702 439</b>	<b>2 596 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 199 113	4 025 178
Årets resultat		-1 170 430	-1 719 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 028 684</b>	<b>2 305 381</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 731 123</b>	<b>4 901 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	23 000 000	15 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 000 000</b>	<b>15 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		885 214	431 402
Skatteskulder		-11 250	18 631
Övriga kortfristiga skulder		11 463	11 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	813 758	723 827
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 699 185</b>	<b>13 185 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 430 308</b>	<b>33 086 808</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 172 896</b>	<b>4 545 253</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 170 430	-1 719 796
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 251 919	1 263 338
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>81 489</b>	<b>-456 458</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 443	-66 187
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	513 929	47 383
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>659 861</b>	<b>-475 262</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-1 897 094
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-1 897 094</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>659 861</b>	<b>-2 372 356</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 832 758</b>	<b>2 172 896</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Svenstorp n:r 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	1,65-16,51 %
Markanläggningar	5,55 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	54 672	53 604
Hysesintäkter, lokaler	25 168	29 604
Årsavgifter, bostäder	5 629 947	5 371 689
Årsavgifter, lokaler	207 528	207 528
Övriga intäkter	66 939	55 787
<b>Summa</b>	<b>5 984 254</b>	<b>5 718 212</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	121 848	82 605
Fastighetsskötsel	722 248	651 178
Snöskottning	28 095	76 039
Trädgårdsarbete	0	30 188
Övrigt	15 596	0
<b>Summa</b>	<b>887 787</b>	<b>840 010</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	7 251	7 508
Dörrar och lås/porttele	13 012	0
El	17 160	0
Fasader	0	21 895
Försäkringsskador	3 276	65 204
Försäkringsärende/vattenskada	0	58 398
Gård/markytor	3 163	0
Reparationer	0	87 188
Tvättstuga	6 439	0
Övriga gemensamma utrymmen	10 980	12 453
<b>Summa</b>	<b>61 281</b>	<b>252 645</b>

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Bostäder	0	15 048
Dörrar och lås/porttele	0	300 184
Fasader	0	39 375
Gård/markytor	63 375	0
Tvättstuga	49 216	0
VA	86 300	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	91 446
Övrigt plan. UH	0	133 679
<b>Summa</b>	<b>198 891</b>	<b>579 732</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	291 438	202 763
Sophämtning	185 283	183 304
Uppvärmning	1 124 640	1 137 693
Vatten	329 205	323 878
<b>Summa</b>	<b>1 930 566</b>	<b>1 847 638</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	136 704	136 704
Fastighetsförsäkringar	110 090	106 731
Fastighetsskatt	224 381	211 312
Kabel-TV	157 368	153 500
Tomträttsavgälder	1 114 320	1 114 320
<b>Summa</b>	<b>1 742 863</b>	<b>1 722 567</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	126 036	124 165
Förbrukningsmaterial	19 581	5 429
Förvaltartjänst HSB	263 208	258 372
Juridiska kostnader	55 191	13 073
Konsultkostnader	5 063	16 052
Revisionsarvoden	15 688	10 688
Övriga förvaltningskostnader	37 066	70 074
<b>Summa</b>	<b>521 833</b>	<b>497 852</b>

NOT 9, PERSONALKÖSTNADER	2022	2021
Löner, tjänstemän	0	9 750
Sociala avgifter	53 680	60 126
Styrelsearvoden	176 160	181 640
Övriga personalkostnader	200	-13 712
<b>Summa</b>	<b>230 040</b>	<b>237 804</b>

NOT 10, RÄNTEKÖSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	331 450	195 996
Övriga finansiella kostn	0	426
<b>Summa</b>	<b>331 450</b>	<b>196 422</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	36 211 794	32 686 880
Årets inköp	0	3 524 914
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>36 211 794</b>	<b>36 211 794</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 457 925	-5 260 738
Årets avskrivning	-1 197 105	-1 197 187
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 655 030</b>	<b>-6 457 925</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>28 556 764</b>	<b>29 753 869</b>

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	84 206 000	69 678 000
Taxeringsvärde mark	73 637 000	73 778 000
<b>Summa</b>	<b>157 843 000</b>	<b>143 456 000</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	987 555	987 555
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>987 555</b>	<b>987 555</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-877 887	-823 052
Årets avskrivning	-54 840	-54 835
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-932 727</b>	<b>-877 887</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>54 828</b>	<b>109 668</b>
<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 152 083	1 152 083
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 152 083</b>	<b>1 152 083</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 152 109	-1 140 793
Avskrivningar	26	-11 316
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 152 083</b>	<b>-1 152 109</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>-26</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	236 319	236 172
<b>Summa</b>	<b>236 319</b>	<b>236 172</b>



NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	34 176	34 176
Försäkringspremier	0	110 090
Förvaltning	10 948	10 503
Kabel-TV	43 197	39 342
Tomträtt	557 160	557 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 797	8 470
<b>Summa</b>	<b>706 278</b>	<b>759 741</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2024-12-28	1,06 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2026-07-09	3,04 %	8 000 000	4 000 000
SEB	2022-07-28	0,65 %		4 000 000
SEB	2023-07-28	0,84 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2024-02-28	0,86 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2025-11-28	0,86 %	4 000 000	4 000 000
SBAB	2025-07-09	2,98 %	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

Varav kortfristig del

4 000 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	13 000
Ei	37 521	26 977
Förutbetalda avgifter/hyror	587 199	489 586
Uppvärmning	170 661	182 332
Utgiftsräntor	3 377	4 161
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 771
<b>Summa</b>	<b>813 758</b>	<b>723 827</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 021	27 000 021
<b>Summa</b>	<b>27 000 021</b>	<b>27 000 021</b>

## Underskrifter

Malmö, 2023 - 05 - 24

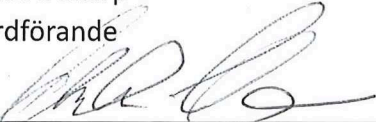
Ort och datum



Rikard Skarp  
Ordförande



Olena Gavryk  
Styrelseledamot



Lars Erik Martin Nilsson  
Styrelseledamot



Nathalie Van Gils  
Styrelseledamot



Iris Valgeirsdottir  
Styrelseledamot



Claes Augustsson  
Styrelseledamot



Istvan Gabor  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 26



KPMG AB  
Andrea Åkesson  
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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 26 maj 2023

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor