allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

2016



BRF SVENSTORP NR1

Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning 1
Firma 2
Föreningens ändamål 2
Grundfakta om föreningen 2
Fakta om fastigheten 2
Byggnadsår och ytor 2
Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser 2
Fastighetsförsäkring 3
Fastighetens tekniska status 3
TV och Internet 4
Fastighetens förvaltning, underhåll och städning 4
Ekonomisk förvaltning 5
Överlåtelser 5
Styrelsens sammansättning 5
Revisorer 5
Valberedning 5
Stämmor 6
Föreningens ekonomi 6
Medlemsinformation 6
Resultat och ställning 7
Dispositionsförslag 7
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer 11

S

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 1 med Organisationsnummer 746000-2285.
Adress är Sofierogatan 4 E, 212 17 Malmö.
E-mail: styrelsen@svenstorp1.se
Hemsidans adress är: www.svenstorp1.se.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1943-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-22 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet utgörs av tre byggnader på tomten nr 4 i kvarteret nr 52 Åsgård i bostadsområdet Ellstorp i Malmö. Tomten avgränsas av gatorna Idaborgsgatan, Ellstorpsgatan och Sofierogatan.

De tre husen benämns inom föreningen som Hus A, Hus B och Hus C.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Åsgård 4	1943	Skåne län, Malmö kommun

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna utgörs av 3 flerbostadshus med fyra våningar. De byggdes under åren 1944-46 och ritades 1943 av Fritz Österlind. Fastigheternas totala yta (lägenhetsyta) är enligt taxeringsbeskedet 7472 m^2.

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt samt uthyrning av 37 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter samt lokal och antal p-platser

2 rok	3 rok	10 rok	Totalt	P-platser
86 st	38 st	1 st	125 st	37 st
4532 m^2	2692 m^2	248 m^2	7472 m^2	

I de tre fastigheterna finns även nedanstående lokaler och gemensamhetsutrymmen:

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Lokaler/Gemensamma utrymmen	Kommentar
Styrelserum inklusive kontor	Lokal om 2 rum och pentry i källarplan, Sofierogatan 4E
Vaktmästareutrymme inkl dusch	Hus B, nedgång vid Miljöhuset
Lokaler för extern uthyrning	Källarförråd/lokaler i källarplan
Lokaler för intern uthyrning	Källarförråd/lokaler i källarplan
Tvättstugor	En per hus samt en extra i Hus A
Cykelkällare	Finns i källarplan i varje hus
Källare	Källarförråd till varje lägenhet
Vind	Tillhörande vindsförråd till varje lägenhet.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar, Skåne. I försäkringen ingår följande:

- Egendomsförsäkring (fastighetsmaskinskada, husbocksförsäkring och fullserviceavtal vid sanering) Hyresförlustförsäkring
- Ansvarsförsäkring som fastighetsägare
- Ansvarsförsäkring för styrelsen

Vi har även en skadedjursförsäkring genom Anticimex.

Styrelsen ser gärna att varje medlem tecknar extraförsäkring för bostadsrätt utöver vanlig hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan och som löper 10 år framåt. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1

746000-2285

Tidigare genomfört underhåll och installationer

År	Åtgärd
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme (Lägenhet som tidigare användes för detta ändamål såldes 2006)
2005	Spolning av avloppsstammar inkl filmning för att fastställa att de ännu ej är i behov av renovering/byte
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar
2005	Målning av väggar i trapphus, gäller alla tre husen
2006	Byte/Reparation av trappräcken
2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet
2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus
2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)
2008	Energideklaration genomförd
2008	Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar
2009	Byte av dörrar till källarutrymmen
2009	Renovering av socklar, byte av källarfönster
2009	Statusbesiktning av avloppsstammar
2009	Genomgång och förbättring av brandskyddet
2009-2010	Reparation och byte av samtliga tak
2012	3 nya tvättmaskiner i A-huset
2012	Genomgång och uppfräschning av tvättstugor och torkrum (efter behov)
2012	Gården mellan B- och C-huset har gjorts vid (nya gräsbelagda slänter)
2013	Uppfräschning av p-platser
2013	3 nya tvättmaskiner i B-huset
2014	Vippkontakter i entréerna
2014	Framtid för lekplats bestäms på årsmötet
2014	Källarbelysning ses över m.a.p. elbesparingsmöjligheter
2014	Ersättningsträd utanför A-huset för de som föll i höststormen
2015	Installation av inspektionslucka i kaklade badkar.
2015	Påbörjat arbete med utemiljön.
2015	Nya torkskåp i tvättstugor.
2015	Kontroll av varmvattenreturen och byte av avstängningsventiler.
2015	Renoverat och byggt ut miljöhuset.
2015	Beskurit det stora trädet mellan A och B huset.
2016	3 källardörrar utbytta.
2016	Ny uteplats mellan A och B hus.
2016	Råttfällor installerade.
2017	Nya tryckknappar i alla hus.

Planerat underhåll och installationer

- Relining av avloppsstammar i samtliga hus.
- Utemiljö

TV och Internet

Föreningen tar idag emot TV-signaler och Internet via Sydantenn Tele AB och har inte längre någon egen utrustning för detta. Det ingår idag cirka 20 fria kanaler i föreningens basutbud.
Det finns bredbandsuppkoppling till Internet via TV-nätet i samarbete med Bahnhof.

Fastighetens förvaltning, underhåll och städning

Föreningen har ett avtal med Lars Hansson I Skåne AB för fastighetsskötsel såsom underhåll, reparation och städning samt trädgårdsskötsel. Reparationer utanför fastighetsskötarens område köps in vid behov.

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skett av företaget Grant Thornton med Rickard Julin, auktoriserad revisor från Grant Thornton i Helsingborg, som kontaktperson. Lägenhetsförteckning, avisering av avgifter och den löpande ekonomin sköts i styrelsens regi. Avisering av månadsavgifter sker kvartalsvis. För extern revision är Thomas Anvelid vid Ernst & Young AB vald och för intern revision väljs två medlemmar som ordinarie interna revisorer och högst två suppleanter vid årsstämman för att ansvara för genomgång av årets räkenskaper och protokoll.

Överlåtelser

Av föreningens medlemslägenheter har det under året överlåtits 15 stycken. Det har under året inte skett några avsägelser av bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Befattning	Invald	Omvald	Vald på (år)
Lars Wredmark	Ledamot	2016	Ja	2
Jonas Nilsson	Ledamot	2016	Ny	1
Andreas Banby	Ledamot	2016	Ny	1
Rolf Horntvedt	Ledamot	2016	Ny	2
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2015	Ja	2
Maja Forstenius	Suppleant	2016	Ja	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Jan-Ove Lundkvist, Andreas Banby och Jonas Nilsson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter i förening.

Revisorer

Extern revisor:
Thomas Anvelid, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Interna revisorer:

- Tommy Persson, ordinarie
- Lennart Sandberg, ordinarie

Styrelsen ska avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över revisorernas eventuella anmärkningar.

Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2016 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- Lise Johansson
- Linda Bylund

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17 där 31 medlemmar deltog, samt 0 fullmakter fanns. Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Minst en vecka före stämman hålls skall redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen hållas tillgängliga för medlemmarna.

Varje medlem har en röst och ägs en bostadsrätt av mer än en person har dessa personer tillsammans en gemensam röst.

Medlem som önskar inkomma med en motion som ska behandlas på ordinarie föreningsstämma ska normalt ha lämnat denna till styrelsen innan februari månads utgång.

Föreningens ekonomi

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 till 31/12. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

En 10-årig underhållsplan finns. Enligt planen är det planerade underhållsarbeten fram t.o.m. år 2026 på 10 Mkr (varav 8 Mkr är relining av avloppsstammar).

För att säkra medel till kommande underhåll och investeringar har styrelsen tagit fram förslag till avgiftsjusteringar. Under förutsättning att nuvarande underhållsplan förblir oförändrad och att de övriga förutsättningar som finns faller in så räknar styrelsen med kommande avgiftsförändringar enligt nedan.

År	Ändring	Förändring
2013	Höjning	4%
2014	Höjning	1%
2015	Höjning	1%
2016	Höjning	1%
2017	Höjning	cirka 3%

Fastigheternas marknadsvärde är avsevärt högre än nuvarande lån. Styrelsen har i år valt att amortera på befintliga lån och vid behov enligt underhållsplanen (relining), kommer man att ta upp nya lån motsvarande amorteringen.

Medlemsinformation

Föreningen har en egen hemsida, www.svenstorp1.se. Sidan har under året uppdaterats löpande.

8

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Resultat och ställning

Här följer en kort sammanställning av föreningens resultat de senaste fem åren.

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning Tkr	4 524	4 478	4 434	4 380	4 219
Rörelseresultat Tkr	846	78	1 067	1 031	697
Resultat efter finansiella poster Tkr	750	-64	829	662	244
Balansomslutning Tkr	13 781	13 694	14 393	14 250	14 501
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	591	585	579	573	547
Soliditet	31 %	26 %	25 %	20 %	15 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning:	91 925	3 200 000	292 993
Årets resultat			749 871
Belopp vid årets utgång	91 925	3 200 000	1 042 864

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	292 992,89
Årets resultat	749 871,34
	1 042 864,23

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Avsättning till yttre underhållsfond	800 000,00
Balanseras i ny räkning	242 864,23
	1 042 864,23

Yttre underhållsfond uppgår till 4 000 000 kr

Beträffande mer detaljerade uppgifter gällande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Resultaträkning

1 januari - 31 december

		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 524 437,91	4 478 216,48
Övriga rörelseintäkter	2	59 492,59	183 866,96
Summa rörelseintäkter		**4 583 930,50**	**4 662 083,44**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-2 994 955,78	-3 878 657,90
Övriga externa rörelsekostnader	3	-180 527,40	-189 049,00
Personalkostnader	3	-241 451,98	-195 932,69
Avskrivningar	6	-320 531,00	-320 531,00
Summa rörelsekostnader		**-3 737 466,16**	**-4 584 170,59**
RÖRELSERESULTAT		**846 464,34**	**77 912,85**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	4	363,00	554,54
Räntekostnader	5	-96 955,00	-142 945,00
		-97 318,00	**-142 390,46**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**749 871,34**	**-64 477,61**
BOKSLUTSDISPOSITIONER		**0,00**	**0,00**
RESULTAT FÖRE SKATT		**749 871,34**	**-64 477,61**
SKATT		**0,00**	**0,00**
ÅRETS RESULTAT		**749 871,34**	**-64 477,61**

S

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Balansräkning

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR		2016	2015
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 316 900,00	12 637 431,00
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 316 900,00**	**12 637 431,00**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 316 900,00**	**12 637 431,00**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		95 804,00	63 509,00
Övriga fordringar		70 233,00	54 723,00
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		84 368,64	28 099,64
Summa kortfristiga fordringar		**250 405,64**	**162 657,19**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 213 775,59	909 880,25
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 464 181,23**	**1 056 211,89**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 781 081,23**	**13 693 642,89**

8

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016	2015
Bundet eget kapital			
Grundinsatser		91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll		3 200 000,00	3 200 000,00
		3 291 925,00	**3 291 925,00**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		292 992,89	357 470,50
Årets resultat		749 871,34	-64 477,61
		1 042 864,23	**292 992,89**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 334 789,23**	**3 584 917,89**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	**8 345 492,00**	**9 141 578,00**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		174 377,00	172 811,00
Övriga kortfristiga skulder		142 479,97	21 190,78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	783 943,03	773 145,22
		1 100 800,00	**967 147,00**
SUMMA SKULDER		**9 446 292,00**	**10 108 725,00**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 781 081,23**	**13 693 642,89**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	9	13 551 000,00	13 551 000,00
Ansvarsförbindelser		inga	inga

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de beloppen varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider	
Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg, installationer	5-10 år

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

8

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Belopp är i kronor om inte annat anges.

NOT 2
RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Intäkter		
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	4 419 271	4 373 150
Hyresintäkter – Parkering	105 167	105 066
Medlemsavgifter för inträde	14 000	15 000
Försäkringsersättning	0	154 281
Övriga intäkter	45 493	14 586
TOTAL	**4 583 931**	**4 662 083**

NOT 3
RÖRELSENS KOSTNADER

Drift – Underhåll/Reparationer		
Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	495 929	566 814
Underhåll och reparationer av fastighet	364 039	919 490
Underhåll och reparationer av tvättstuga	128 197	209 477
Underhåll och reparationer av VVS	25 146	320 285
Underhåll och reparationer av TV	0	0
Summa	**1 013 311**	**2 016 066**
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	129 942	147 007
Värmekostnader	1 058 416	1 009 398
Vattenkostnader	276 578	252 639
Summa	**1 464 936**	**1 409 044**
Fastighetsskatt	**158 500**	**155 375**
Övriga driftskostnader		
Programavgifter TV utbud	193 025	190 075
Försäkringar	64 765	62 559
Övriga driftskostnader	100 419	45 539
Summa	**358 209**	**298 173**
Summa driftskostnader	**2 994 956**	**3 878 658**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Konsultarvoden ekonomi och redovisning	145 875	142 255
Konsultarvode IT	0	20 000
Diverse administrativa kostnader	34 653	26 794
Summa	**180 528**	**189 049**

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Anställda och personalkostnader		
Styrelsearvode	165 000	122 616
Konsultarvode styrelse	13 461	21 650
Revisionsarvode, föreningsvald	6 200	6 000
Arvode valberedningen	4 700	4 500
Sociala kostnader	52 091	41 167
Summa	**241 452**	**195 933**
RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER	**3 416 936**	**4 263 640**

NOT 4
RÄNTEINTÄKTER

	2016	2015
Ränta	363	555
SUMMA	**363**	**555**

NOT 5
RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnad, lån	96 955	142 945
SUMMA	**96 955**	**142 945**

NOT 6
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	16 058 764	16 058 764
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 058 764**	**16 058 764**
Ingående avskrivningar	-3 421 333	-3 100 802
Årets avskrivningar	-320 531	-320 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 741 864**	**-3 421 333**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 62 400 000 kr

Byggnader	Mark	Totalt
42 000 000	20 400 000	62 400 000

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1

746000-2285

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats	2016-12-31 Belopp	2015-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 2*	0,902 %	2 409 374	2 473 234	-
SPINTAB 3*	0,996 %	2 000 000	2 668 344	-
SPINTAB 5*	0,902 %	4 000 000	4 000 000	-
		8 409 374	**9 141 578**	

*Rörligt lån med ränta som justeras var 3:e månad

Förfaller inom ett år 63 860 kr, förfaller inom 2 – 5 år 255 440 kr och förfaller senare än 5 år 8 922 278 kr

NOT 8
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016	2015
Övriga interimsskulder	247 928	262 723
Sociala avgifter	25 913	19 760
Upplupna räntor	3 730	6 198
Upplupna arvoden	93 400	69 724
Förutbetalda avgifter och hyror	412 972	414 740
SUMMA	**783 943**	**773 145**

NOT 9
STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE EGNA SKULDER

Uttagna pantbrev i fastighet	13 551 000	13 551 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0

8

allabrf.se

BRF SVENSTORP NR1
746000-2285

Malmö den 30/4 2017

Lars Wredmark
Styrelsens ordförande

Jonas Nilsson

Jan-Ove Lundkvist

Rolf Horntvedt

Andreas Banby

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3/5 2017 i Malmö

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor

Tommy Persson
Av föreningsstämma vald revisor