

ÅRSREDOVISNING 2015



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

8



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.....	5
Fastighetens förvaltning, underhåll och städning.....	5
Ekonomisk förvaltning.....	5
Överlåtelser.....	5
Styrelsens sammansättning.....	5
Revisorer.....	6
Valberedning.....	6
Stämmor.....	6
Föreningens ekonomi.....	6
Medlemsinformation.....	7
Resultat och ställning.....	8
Dispositionsförslag.....	8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	12



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 m².

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:

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 vindförråd 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.

8

Tidigare genomfört underhåll och installationer

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>		
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen	2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme (Lägenhet som tidigare användes för detta ändamål såldes 2006)	2008 2008	Energideklaration genomförd Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar
2005	Spolning av avloppsstammar inkl filmning för att fastställa att de ännu ej är i behov av renovering/byte	2009 2009	Byte av dörrar till källarutrymmen Renovering av socklar, byte av källarfönster
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar	2009	Statusbesiktning av avloppsstammar
2005	Målning av väggar i trapphus, galler alla tre husen	2009-2010	Genomgång och förbättring av brandskyddet Reparation och byte av samtliga tak
2006	Byte/Reparation av trappräcken		
2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet		

Genomfört och planerat underhåll och installationer

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.



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.

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 överlåtit 15 stycken. Det har under året inte skett några avsägelser av bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Namn	Befattning	Invald	Omvald	Vald på (år)
Lars Wredmark	Ledamot	2014	Ja	2
Peter Jönsson	Ledamot	2014	Ja	2
Jeanette Löndahl	Ledamot	2015	Ja	2
Daniel Wigren	Ledamot	2015	Ny	2
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2015	Ny	2
Maja Forstenius	Suppleant	2015	Ny	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Lars Wredmark och Peter Jönsson. Jeanette Löndahl har valt att avgå efter 1 år.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Till firmatecknare har varit Samtliga ledamöter i förening.

9



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 2015 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- Anna Flarup & André Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-16 där 34 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.

4



År	Ändring	Förändring
2013	Höjning	4%
2014	Höjning	1%
2015	Höjning	cirka 2%
2016	Höjning	cirka 2%
2017	Höjning	cirka 2%

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.

7



Resultat och ställning

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning Tkr	4 478	4 434	4 380	4 219	4 065
Rörelseresultat Tkr	78	1 067	1 031	697	668
Resultat efter finansiella poster Tkr	-64	829	662	244	197
Balansomslutning Tkr	13 694	14 393	14 250	14 501	15 139
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	585	579	573	547	527
Soliditet	26 %	25 %	20 %	15 %	13 %

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	357 470,50
Årets resultat	<u>-64 477,61</u>
	292 992,89

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Avsättning till yttre underhållsfond	0,00
Balanseras i ny räkning	<u>292 992,89</u>
	292 992,89

Yttre underhållsfond uppgår till 3 200 000 kr

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

8

**Resultaträkning**

1 januari - 31 december

		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 478 216,48	4 433 722,75
Övriga rörelseintäkter	1	<u>183 866,96</u>	<u>13 281,25</u>
Summa rörelseintäkter		4 662 083,44	4 447 004,00
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	2	-3 878 657,90	-2 739 548,60
Övriga externa rörelsekostnader	2	-189 049,00	-160 211,00
Personalkostnader	2	-195 932,69	-159 401,00
Avskrivningar	5	<u>-320 531,00</u>	<u>-320 531,00</u>
Summa rörelsekostnader		-4 584 170,59	-3 379 691,60
RÖRELSERESULTAT		77 912,85	1 067 312,40
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	3	554,54	1 376,14
Räntekostnader	4	<u>-142 945,00</u>	<u>-239 587,00</u>
		-142 390,46	-238 210,86
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-64 477,61	829 101,54
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-64 477,61	829 101,54
SKATT		0,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		-64 477,61	829 101,54

4

**Balansräkning**

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR	2015	2014
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark 5	<u>12 637 431,00</u>	<u>12 957 962,00</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	12 637 431,00	12 957 962,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 637 431,00	12 957 962,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	63 509,00	68 145,00
Övriga fordringar	54 723,00	57 595,00
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	<u>28 099,64</u>	<u>36 917,19</u>
Summa kortfristiga fordringar	146 331,64	162 657,19
Kassa och bank		
Kassa och bank	<u>909 880,25</u>	<u>1 272 709,66</u>
	909 880,25	1 272 709,66
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 056 211,89	1 435 366,85
SUMMA TILLGÅNGAR	13 693 642,89	14 393 328,85

8



746000-2285

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2015	2014
Bundet eget kapital		
Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>3 200 000,00</u>	<u>2 400 000,00</u>
	3 291 925,00	2 491 925,00
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	357 470,50	328 368,96
Årets resultat	<u>-64 477,61</u>	<u>829 101,54</u>
	292 992,89	1 157 470,50
SUMMA EGET KAPITAL	3 584 917,89	3 649 395,50
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 9 141 578,00	9 830 438,00
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	172 811,00	100 571,00
Övriga kortfristiga skulder	21 190,78	15 510,35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 <u>773 145,22</u>	<u>797 414,00</u>
	967 147,00	913 495,35
SUMMA SKULDER	10 108 725,00	10 743 933,35
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 693 642,89	14 393 328,85
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	8 13 551 000,00	13 551 000,00
Ansvarsförbindelser	inga	inga

8



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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



NOT 6
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats	2015-12-31 Belopp	2014-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 1*		0	625 000	-
SPINTAB 2*	1,104 %	2 473 234	2 537 094	-
SPINTAB 3*	1,203 %	2 668 344	2 668 344	-
SPINTAB 5*	1,104 %	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>	-
		9 141 578	9 830 438	

*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 7
UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015	2014
Övriga interimsskulder	262 723	294 101
Sociala avgifter	19 760	16 827
Upplupna räntor	6 198	9 798
Upplupna arvoden	69 724	67 366
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>414 740</u>	<u>409 322</u>
SUMMA	773 145	797 414

NOT 8
STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE
EGNA SKULDER

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

8



Malmö den 12/4 2016



Lars Wredmark
Styrelsens ordförande



Daniel Wigren



Jan-Ove Lundkvist



Peter Jönsson




Jeanette Löndahl

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2016 i Malmö



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor



Tommy Persson
Av föreningsstämma vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenstorp nr 1, org.nr 746000-2285

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Svenstorp nr 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp nr 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 25/4 2016

Ernst & Young AB

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

Tommy Persson
Förtroendevald revisor

Lennart Sandberg
Förtroendevald revisor