

Förvaltningsberättelse

2002 har varit ett händelserikt år för bostadsrättsföreningen Svenstorps 1 sett utifrån ett investeringsperspektiv. Föreningen har fortsatt och avslutat elsaneringen. Elsaneringen med kringkostnader har påverkat årets resultat negativt. Resultatet blev -483 tkr och underskottet kan hänföras just till elsanering och konsultkostnaderna kring elsaneringen. Totalt har elsaneringen kostat föreningen 3 miljoner kronor under två år, men 80 procent är värdehöjande och skrivs av på 20 år. Resterande 20 procent räknas som reparationskostnader och i år blev reparations-kostnaden för elsaneringen 422 tkr. Elsaneringen har finansierats med hälften eget kapital och hälften lån.

Andra reparationer och investeringar som gjorts under året är reparation av takstolar samt investering i ett övervakningssystem för fjärrvärmens. Övervakningssystemet tillsammans med delinvesteringar ska på sikt sänka bostadsrättsföreningens fjärrvärmekostnader.

Elsaneringen är en del av en långsiktig satsning på att underhålla och utveckla vårt bostadsbestånd. Under 2003 kommer vi inte gör några större ingrepp utan en inventering kommer att ske för de kommande åren.

Förändringar i vår omvärld har gjort att kostnader har ökat. Fjärrvärme, elektricitet, sophämtning har blivit dyrare. Tillsammans med interna och externa revisorer har vi beslutat om en höjning av månadsavgiften. Styrelsen har beslutat att höjningen kommer att bli 6 procent, vilket leder till en höjning på 100-150 kronor per lägenhet per månad beroende på bostadsrättens storlek. Styrelsen kommer under 2003 studera framtida investeringar samt följa kostnadsutvecklingen för ha underlag för framtida förändringar i avgiften. Dock är bostadsrättsföreningens ekonomi god och solid. Långsiktig strategi för förbättring av bostadsbeståndet och kontroll av kostnader minskar behovet för kraftiga avgiftshöjningar.

Exempel på investeringar/reoveringar i bostadsrättsföreningen under de senaste 5 åren

Årtal	Investering	Åtgärd
1999	Renovering av tvättstugor	Helkakling av tvättstugor
2001	Bredband	Installerat bredbandsmöjligheter i alla lägenheter
2001	Låsbyte	Bytt lås på alla externa dörrar, samt dörrar källare, vind & tvättstugor
2001	Lekpark	Förnyat lekpark efter gällande säkerhetsnormer
2001-2002	Elsanering	Elsanerat lägenheter, trapphus, källare och vind

ÅRSREDOVISNING 2002

Bostadsrättsföreningen

Svenstorp:1

Räkenskapsår: 1/1 2002 - 31/12 2002

Org.nr: 746000-2285

Styrelsen för BRF Svenstorp:1 avger härmed följande förvaltningsberättelse och redovisning avseende föreningens räkenskaper under året.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Per Lindsjö
Vice ordförande	Lars Wredmark
Kassör	Tobias Edberg
Sekreterare	Maj-Lis Manieri
Vice sekreterare	Lennart Sandberg
Suppleanter	Peter Jönsson, Niclas Ellberg
Revisorer	Lars Wiggberg, Ingvar Persson
Revisorssuppleant	Anette Verona

Inga anställda under året. Anlitade företag för löpande arbeten har varit:

Vaktmästeri	Lars Hansson AB
Bokföring / Hyror	Datura System Rune Tenfalk

Arvode till styrelsen har utgått med kr. 75.000:- och till revisorer med kr. 4.000:-

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Taxeringsvärdet (2002) är kr. 26.928.000.

Styrelsen föreslår att dispositionsfonden kr 3.232.947,24 minskas med årets förlust kr 482.930,93.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Styrelsen tackar för det gångna året och hoppas att medlemmarna genom god ordning och aktsamhet bidrar till bevara fastigheten i gott skick.

RESULTATRÄKNING 2002

	2002.12.31	2001.12.31
FÖRENINGENS INTÄKTER		
Medlemsavgifter och lokalhyror	3.258.250,00	3.253.128,00
Parkeringsavgifter	44.100,00	22.800,00
Övriga intäkter	15.300,00	6.550,00
Summa intäkter	3.317.650,00	3.282.478,00
FÖRENINGENS KOSTNADER		
Fastighetskötsel	-357.530,00	-331.158,00
Renhållning	-99.244,00	-120.185,00
Vattenavgifter	-196.094,00	-173.178,00
El-avgifter	-102.945,00	-94.372,50
Fjärrvärmeavgifter	-928.533,00	-875.602,00
Arbetsgivaravgifter	-25.928,00	-25.928,00
Försäkringar	-27.082,00	-21.139,00
Div. driftskostnader	-19.641,00	-11.297,00
Förbrukningsinventarier	-17.060,00	-5.400,00
Administration	-163.925,00	-135.695,00
Rep och underhåll (not 2)	-964.761,23	-851.788,50
Inre reparationsfond	-157.544,00	-127.364,00
Summa kostnader	-3.060.287,23	-2.773.107,00
RÖRELSERESULTAT F. AVSKR.	257.362,77	509.371,00
Avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0,00	0,00
Byggnader/Mark (not 1)	-61.614,00	-41.375,00
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	195.748,77	467.996,00
Ränteintäkter	23.945,30	115.768,16
Räntekostnader	-454.088,00	-416.272,00
RESULTAT F. FASTIGHETSSKATT	234.393,93	167.492,16
Fastighetsskatt	-248.537,00	-252.215,00
ÅRETS FÖRLUST	-482.930,93	-84.722,84

BALANSRÄKNING 2002

	2002.12.31	2001.12.31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Kassa	9.554,00	2.366,90
Bank och postgiro	532.379,39	248.700,42
Obligationer/Fonder	1.201.815,03	1.651.815,03
Obetalda medlemsavg. (per 30/11)	13.746,00	6.933,00
Övr. fordringar/tillgångar	76.698,00	64.123,00
S:a omsättningstillgångar	1.834.192,42	1.973.938,35
Anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,00	0,00
Fastighet (not 1)	10.908.893,89	9.279.075,89
Parkeringsplatser	32.200,00	32.200,00
S:a anläggningstillgångar	10.941.093,89	9.311.275,89
Summa TILLGÅNGAR	12.775.286,31	11.285.214,24
SKULDER och EGET KAPITAL		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	881.621,00	497.568,00
Skatteskulder	26.027,00	26.027,00
Upplupna kostn o förutbet. intäkter	345.578,00	210.968,00
Inre reparationsfond	441.226,00	426.408,00
S:a kortfristiga skulder	1.694.452,00	1.160.971,00
Långfristiga skulder		
Inteckningslån (not 3)	8.018.593,00	6.579.071,00
S:A SKULDER	9.713.045,00	7.740.042,00
Bundet eget kapital:		
Grundinsatser	91.925,00	91.925,00
Reservfond	220.300,00	220.300,00
S:a bundet eget kapital	312.225,00	312.225,00
Fritt eget kapital:		
Dispositionsfond	3.232.947,24	3.317.670,08
Årets resultat	-482.930,93	-84.722,84
S:a fritt eget kapital	2.750.016,31	3.232.947,24
S:A EGET KAPITAL	3.062.241,31	3.545.172,24
S:A SKULDER o EGET KAPITAL	12.775.286,31	11.285.214,24
Ställda panter:		
Fastighetsinteckningar	8.154.000	766.000,00

NOTFÖRKLARINGAR

1. Avskrivning på byggnader har gjorts med årets amortering av lån kr 61.614:-
Byggnadsvärdet ökat med 1.691.432:- (=80% av elsanering 2.114.290:-)
2. Större poster för reparation och underhåll är:

Elsanering	422.858:-	(20% av 2.114.290:-)
Underhåll TV-antenn	61.635:-	
Programavgifter TV	93.100:-	
VVS-arbeten	162.452:-	(varav 121.827:- invest.i värmebesparing)
Bygg/el-konsulter	126.479:-	
3. Inteckningslånens fördelning:

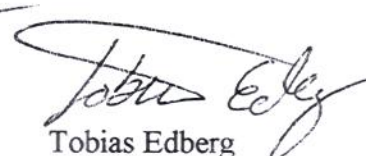
Spintab 1	1.485.000:-	6.30 % bundet till	2006.03.10	(Nytt lån)
Spintab 2	3.548.152:-	5.94 % bundet till	2008.03.05	
Spintab 3	1.650.952:-	6.22 % bundet till	2004.05.03	
Spintab 4	1.334.489:-	5.75 % bundet till	2007.09.18	(f.d SBAB 2)

Namnunderskrifter:

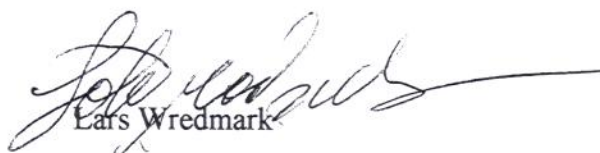
Malmö den 10 mars 2003


Per Lindsjö


Lennart Sandberg

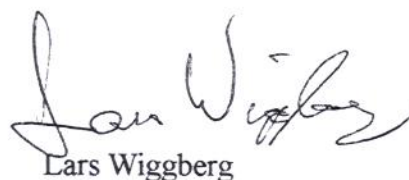

Tobias Edberg


Maj-Lis Manieri


Lars Wredmark

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2003


Ingvar Persson


Lars Wiggberg

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 1
Malmö

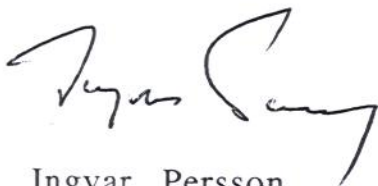
Revisionsberättelse

Vi, av årsmötet valda revisorer, har granskat redovisningshandlingarna för år 2002.

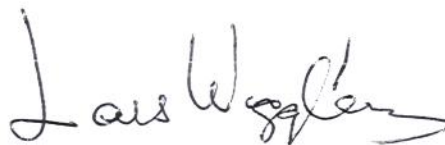
I granskningsarbetet har anlåtats auktoriserade revisorn Thomas Anvelid enligt den information som gavs vid föregående årsmöte.

Vi tillstyrker att framlagd resultaträkning och balansräkning fastställs samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 17 mars 2003



Ingvar Persson



Lars Wiggberg