

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp 1. avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - kostnadsslagsindeland	4
Balansräkning	5
Noter	7

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 31/3, på stämman deltog 32 medlemmar.

### Styrelse

#### Styrelsen och suppleanter

Per Lindsjö	Ordförande
Lars Wredmark	Vice Ordförande
Tobias Edberg	Kassör
Lennart Sandberg	Sekreterare
Marie Malmborg	Vice Sekreterare
Peter Jönsson	Suppleant
Lisbeth Gappo	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Lindsjö, Lennart Sandberg, Marie Malmborg, Peter Jeppson, Lisbeth Gappo och Tobias Edberg

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per Lindsjö, Lars Wredmark och Tobias Edberg, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har under året varit Ingvar Persson och Lars Wiggberg samt auktoriserad revisor Thomas Anvelid från Ernst & Young AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Frank Sander, André Svensson och Susanne Blomstedt.

### Verksamheten

Föreningen äger följande fastighet, Åsgård 4. På fastigheten finns 3 st bostadshus, som byggdes år 1941-1943

Storlek	Antal	Kvm
<b>Bostäder</b>		
2 r o k	86	4532 kvm
3 r o k	38	2692 kvm
<b>Summa</b>	<b>124</b>	<b>7224 kvm</b>
<b>Lokaler</b>	<b>1</b>	<b>248 kvm</b>
<b>P-platser</b>	<b>37</b>	

## Resultat och ställning

	2004	2003	2002	2001	2000
Nettoomsättning tkr	3.326	3.293	3.160	3.155	3.165
Rörelseresultat tkr	341	772	57	329	862
Resultat efter finansiella poster tkr	-72	301	-373	29	474
Balansomslutning tkr	12.268	12.147	12.775	11.285	11.432
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	461,7	455,2	435,6	435,6	435,6

Årets resultat på -117 tkr det beror på en rad olika faktorer. Dels har driftskostnaderna för vaktmästare, TV, el för drift, vatten och sophämtning ökat. Dels att avsättningen till den inre reparationsfonden stigit då fastighetens taxeringsvärde upptaxerats med drygt 3 miljoner kronor. Styrelsen har påpekat dessa ökningsar då informationen om avgiftshöjning på 7,5 procent skickades ut till medlemmarna under senhösten 2004.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

### Ombyggnad och större underhållsåtgärder

Under året har föreningen fortsatt investeringar i värmen och elementen. Nipplar har satts in på varje element för att öka optimeringen av värmefördelningen. Följden ska bli ökad inomhusvärme på gavellägenheterna utan att mittenlägenheterna ökar i värme.

### Avgifter

Hyran för föreningens parkeringsplatser har höjts från 100 till 200 kronor den 1 april. Ingen övrig avgiftshöjning har skett under året. Dock har det skett en höjning med 7,5 procent från årsskiftet, 2005-01-01.

## Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Dispositionsfond/balanserat resultat	3.165.438,48
Årets resultat	<u>-117.258,00</u>
	3.048.180,48

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att kronor 3.048.180,48 balanseras i ny räkning.

## Resultaträkning

	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Nettoomsättning	1	3.326.350,00	3.292.757,00
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-2.377.471,75	-1.902.749,02
Fastighetsskatt		-138.720,00	-138.720,00
Avskrivningar	6	-220.656,75	-218.177,00
Övriga rörelsekostnader		<u>-248.399,25</u>	<u>-261.509,50</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>341.102,25</b>	<b>771.601,48</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		17.151,00	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3.721,94	9.161,69
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-434.454,19</u>	<u>-479.888,00</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-72.479,00</b>	<b>300.875,17</b>
Aktuell skatt		-44.779,00	-105.753,00
<b>Årets resultat</b>		<b>-117.258,00</b>	<b>195.122,17</b>



## Balansräkning

	Not	2004-12-31	2003-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	10.962.730,14	10.690.716,89
Parkeringsplatser		<u>32.200,00</u>	<u>32.200,00</u>
		10.994.930,14	10.722.916,89
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i Penningmarknadsfond Mega	7	<u>678.966,03</u>	<u>1.001.815,03</u>
		678.966,03	1.001.815,03
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11.673.896,17</b>	<b>11.724.731,92</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		35.696,00	14.319,00
Övriga fordringar/skattefordringar		102.998,00	67.851,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>0</u>	<u>9.409,00</u>
		138.694,00	91.579,00
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa		7.131,50	20.091,50
Bank och postgiro		<u>422.276,81</u>	<u>310.883,52</u>
		429.408,31	330.975,02
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>568.102,31</b>	<b>422.554,02</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>12.241.998,48</u></b>	<b><u>12.147.285,94</u></b>

## Balansräkning, forts

	Not	2004-12-31	2003-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		91.925	91.925
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat/dispositionsfond		3.165.438,48	2.970.316,31
Årets resultat		<u>-117.258,00</u>	<u>195.122,17</u>
		3.048.180,48	3.165.438,48
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3.140.105,48</b>	<b>3.257.363,48</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>7.825.827,00</u>	<u>7.921.510,00</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7.825.827,00</b>	<b>7.921.510,00</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		370.085,00	146.156,00
Skatteskulder		5.500,00	26.027,00
Fond för inre underhåll.	10	563.240,00	487.423,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>337.241,00</u>	<u>275.710,02</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1.276.066,00</b>	<b>968.412,46</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>12.241.998,48</u></b>	<b><u>12.147.285,94</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>	12	7.921.510,00	7.921.510,00
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## *Noter*

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Detta har lett till att vissa justeringar har gjorts i jämförelsetal mm.

#### **Fordringar**

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

#### **Anläggningstillgångar**

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

##### *Avskrivningstider*

Byggnader	50 år
Standardförbättringar	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### **Övrigt**

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

### Not 1 Nettoomsättning

	2004	2003
Årsavgifter bostäder	3.311.976,00	3.265.443,00
Hysesintäkt parkering	67.000,00	44.100,00
Lokaler	143.063,00	141.673,00
Medlemsavgift för inträde	6.000,00	0
Övriga intäkter	6.096,00	14.185,00
<b>Brutto</b>	<b>3.534.135,00</b>	<b>3.465.501,00</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-205.985,00	-172.744,00
Hysesbortfall parkering	<u>-1.800,00</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>3.326.350,00</b>	<b>3.292.757,00</b>

### Not 2 Drift

	2004	2003
Fastighetsskötsel och städning	399.166,00	370.184,00
Reparationer och löpande underhåll	198.826,00	143.802,00
Underhåll TV-antenn	104.815,00	47.650,00
Programavgifter TV	149.653,00	93.102,00
Uppvärmning	877.713,00	867.884,00
El för drift	137.691,00	118.941,00
Vatten	280.675,00	209.920,00
Sophämtning	42.597,75	32.318,00
Löner och ersättningar (se not 3 nedan)	149.624,00	110.717,02
Försäkringspremier	<u>36.711,00</u>	<u>27.172,00</u>
<b>Summa</b>	<b>2.377.471,75</b>	<b>1.902.749,02</b>

### Not 3 Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2004	2003
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	109.000,00	81.100,00
Arvode till föreningsvald revisor	4.000,00	4.000,00
Sociala kostnader	<u>36.624,00</u>	<u>25.617,02</u>
<b>Summa</b>	<b>149.624,00</b>	<b>110.717,02</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2004	2003
Sparränta Penningmarknadkonto	<u>3.721,94</u>	<u>9.161,69</u>
<b>Summa</b>	<b>3.721,94</b>	<b>9.161,69</b>



### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2004	2003
Räntekonstand lån	434.453,19	479.888,00
Räntekostnad leverantörsskuld	<u>1,00</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>434.454,19</b>	<b>479.888,00</b>

### Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	2004	2003
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10.908.893,89	10.908.893,89
Inköp	<u>492.670,00</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11.401.563,89</b>	<b>10.908.893,89</b>
Ingående avskrivningar	-218.177,00	0
Årets avskrivningar	<u>-220.656,75</u>	<u>-218.177,00</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-438.833,75</b>	<b>-218.177,00</b>

### Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 29.124.000,00 Värdeår är 2004

Byggnader	Mark	Totalt
15.124.000,00	13.400.000,00	29.124.000,00
Bostäder	Lokaler	Totalt
15.400.000,00	324.000,00	15.124.000,00

### Not 7 Andel i Penningmarknadsfonden Mega

Fond	Andel	Kurs	Faktiskt värde	Bokfört värde
<b>Penningmarknadsfonden Mega</b>	<b>7 172,2647</b>	<b>100,17</b>	<b>718.445,75</b>	<b>678.966,03</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2004	2003
Förutbetalda kostnader	<u>0</u>	<u>9.409,00</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9.409,00</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid (t.o.m)	2004	2003
<b>SPINTABLÅN 1</b>	6,300	2006-03-10	1.425.000,0	1.455.000,00
<b>SPINTABLÅN 2</b>	5,940	2008-03-05	3.484.142,00	3.517.757,00
<b>SPINTABLÅN 3</b>	2,456	Rörligt	1.635.844,00	1.641.088,00
<b>SPINTABLÅN 4</b>	5,750	2007-09-03	<u>1.280.841,00</u>	<u>1.307.665,00</u>
		<b>Summa</b>	<b>7.825.827,00</b>	<b>7.921.510,00</b>

**Not 10 Fond för inre underhåll**

	2004	2003
Ingående värde	487.423,00	441.226,00
Årets avsättning	205.985,00	172.744,00
Uttag under året	<u>-130.168,00</u>	<u>-126.547,00</u>
<b>Utgående Värde</b>	<b>563.240,00</b>	<b>487.423,00</b>

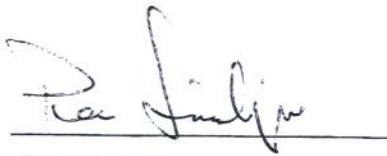
**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2004	2003
Sociala avgifter	36.624,00	25.617,20
Upplupna räntor	49.520,00	71.000,00
Upplupna löner	12.000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>239.097,00</u>	<u>179.093,00</u>
<b>Summa</b>	<b>337.241,00</b>	<b>275.710,02</b>

**Not 12 Ställda säkerheter avseende egna skulder**

<b>För egna skulder till kreditinstitut</b>	2004	2005
Uttagna pantbrev i fastighet	7.921.510,00	7.921.510,00
Varav pantbrev i eget förvar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>7.921.510,00</b>	<b>7.921.510,00</b>

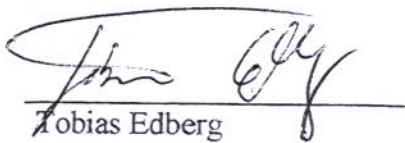
Malmö den 19/3-2005



Per Lindsjö  
Styrelsens ordförande



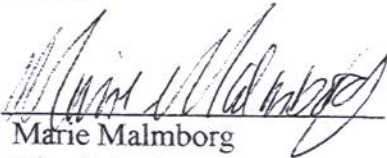
Lars Wredmark  
Vice Ordförande



Tobias Edberg  
Kassör



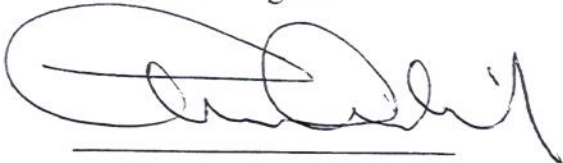
Lennart Sandberg  
Sekreterare



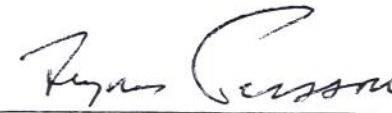
Marie Malmberg  
Vice Sekreterare

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24/3 2005

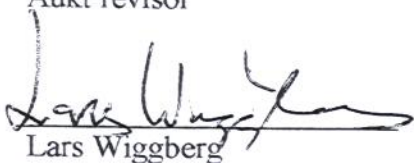
Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Aukt revisor



Ingvar ~~Jönsson~~ Persson  
Av föreningsstämman vald  
revisor



Lars Wiggberg

Av föreningsstämman vald  
revisor



# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i Brf Svenstorp 1

Org.nr 746000-2285

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Svenstorp 1 för år 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 24/3 2005

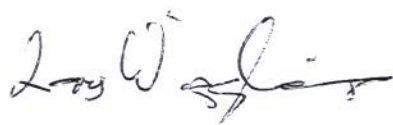


Thomas Anvelid

Auktoriserad revisor



Ingvar Persson



Lars Wiggberg