

▶ ÅRSREDOVISNING ◀ 2009



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Firma	3
Föreningens ändamål	3
Grundfakta om föreningen	3
Fakta om fastigheten	3
Byggnadsår och ytor	3
Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser	3
Lokaler / gemensamhetsutrymmen	4
Fastighetsförsäkring	4
Fastighetens tekniska status	4
Fastighetens förvaltning, underhåll och städning	6
Ekonomisk förvaltning	6
Överlåtelser	7
Styrelsens sammansättning	7
Revisorer	7
Valberedning	8
Stämmor	8
Föreningens ekonomi	8
Medlemsinformation	10
Övrig information	10
Resultat och ställning	11
Dispositionsförslag	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15

2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 1.

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 2008-01-09 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, Ellstorgsgatan och Sofierogatan.

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

Fastighetsbeteckning: Åsgård 4

Förvärv: 1943

Säte: 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 är enligt taxeringsbeskedet 7472 m² varav 7224 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt uthyrning av 37 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter samt lokal och antal p-platser

2 rok	3 rok	Totalt	Lokal	P-platser
87 st	38 st	125 st	1 st	37 st
4532 m ²	2692 m ²	7224 m ²	248 m ²	

I de tre fastigheterna finns även nedanstående lokaler och gemensamhetsutrymmen:

<u>Lokaler / gemensamhetsutrymmen</u>	Kommentar
Styrelserum inklusive kontor	Lokal om 2 rum & pentry i källarplan, Sofierog. 4E
Vaktmästarutrymme inkl dusch	Hus B, nedgång vid Miljöhus
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
Vind	Vindsförråd till varje lägenhet samt torkvindar

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

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

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan och håller löpande kontakt med AB Amtex, en byggingenjörsfirma, som under många år bistått föreningen vid större ombyggnationer och reparationer men även gällande nya lagar för flerfamiljshus. Under året har AB Amtex bistått styrelsen med bl.a. upphandlingar gällande dörrar, sockel- och takrenoveringar.

Under hösten 2009/våren 2010 har styrelsen i nära samråd med AMTEX uppdatera den tidigare 5-åriga underhållsplanen (som löpte till år 2014) till en 10-årig underhållsplan (med löptid till år 2020) för att få bättre framförhållning.

I samband med den totala genomgången av våra fastigheter upptäcktes att taken var i akut behov av renovering.

På olika delar av taken fanns det:

- Bruk från nockpannorna som låg i stora bitar på taken (med risk för personskador då dessa trillar ner)
- Sönderfrusna takpannor
- Fuktskadat undertak
- Rötskador på takstol och takstolstassar
- Rutten bärläkt och ströläkt
- Inläckage av regnvatten till underliggande trä



Orsak att taken ser ut som de gör är bl.a. tidigare felaktigt utförda reparationer och tidigare för långa intervall mellan reparationer/översyn. Takpappen brukar ha en livslängd av ca 50 år och våra tak är mestadels original sedan husen byggdes.

Därför beslutades det att taken skulle totalrenoveras, vilket ur ekonomisk / konjunktursynpunkt också är en lämplig tidpunkt.

Avloppsstammarna statusbesiktigades under 2009. Horisontella rören under källaren är i normalt skick och behöver inte åtgärdas inom underhållsplanens tid. Vertikala rören är uppmätta i källarplanet (avloppsstammarna är endast tillgängliga där, resten är inbyggt i väggarna) och är cirka 5 mm tjocka (vilket är mycket bra), detta brukar enligt expertis tyda på att avloppsstammarna är i gott skick i våningarna ovanför. Dock har vi i samband med ett läckage under hösten 2009 fått indikationer på att det kan förhålla sig på annat sätt. Styrelsen kommer därför löpande att hålla en noggrann uppsikt över avloppsstammarna, samt ta chansen att inspektera och utvärdera avloppsstammarna under 2010/2011 allteftersom det ges möjlighet. Avloppsledningar har normalt en teknisk livslängd på 50–70 år.

Samtlig utrustning i tvättstugorna har under hösten 2009 gått igenom av tillverkarens serviceombud och de fel och brister som har upptäckts har åtgärdats. Generell status på maskinerna är god, om än inte helt modern.

Genomfört underhåll och installationer

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1985	Byte av vattenledningar
1990	Nya entréer
1990	Nya soprum
1991	Nya fönster och balkongdörrar
1992-1993	All dränering och dagvattenledningar är omlagd
1993	Förbättring av utemiljön
1994	Nya lägenhetsytterdörrar
1994	Målning av trapphus
1994	Målning i källare
1994	Ny antennkabelstam
1995-1997	Nya tvättmaskiner
1995	Reparering av befintliga balkonger utbyggnad över balkonger
1995	Tvättning och målning av fasader
1995	Tillbyggnad av sopsorteringsutrymme
1995	Installation av portkod
1999	Renovering tvättstugor
2001	Installation av bredband via TV-nätet
2001	Upprustning av befintlig lekplats enligt gällande säkerhetsnormer
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen

ny



<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrumme (Lgh 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	Installation av nya TV-kanaler
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar
2005	Installation av bredband via TV-nätet
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 ny TV Kanal, Disney Channel
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
2010	Reparation och byte av samtliga tak

Föreningen har idag egen parabol och TV-nätet underhålls av Sydantenn Tele AB som även levererar TV-utbudet.

Det finns bredbandsuppkoppling till Internet via TV-nätet vilket levereras av Sydantenn Tele AB i samarbete med Bahnhof.

Fastighetens förvaltning, underhåll och städning

Föreningen skrev under 2008 2-årigt avtal (som därefter löper med 12 månaders uppsägningstid) med Lars Hansson i Skåne AB för fastighetsskötsel såsom underhåll, reparation och städning samt trädgårdsskötsel. Vid reparationer utanför fastighetsskötarens område köps dessa tjänster vid behov.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skett i styrelsens regi med stöd av Rickard Julin, auktoriserad revisor från Grant Thornton i Helsingborg.

Lägenhetsförteckningen och avisering av avgifter sköts sålunda även det 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 10 stycken. Det har under året inte skett några avsägelser av bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen konstituerar sig själv enligt stadgar och har haft följande sammansättning under året:

<u>Namn</u>	<u>Befattning</u>	<u>Invald</u>	<u>Omvald</u>	<u>Vald på (år)</u>
Per Lindsjö	Ordförande	2009	Ja	2
Jesper Nyberg	Vice ordförande	2008	Ny	2
Maria Blixt Lindsjö	Kassör	2008	Ny	2
Tobias Larsson	Sekreterare	2009	Ja	2
Monica Bengtsson	Vice sekreterare	2009	Ja	2
Lina Jonung	Suppleant	2009	Ny	2
Cecilia Jönsson	Suppleant	2009	Ny	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jesper Nyberg och Maria Blixt Lindsjö.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Till firmatecknare har varit två i förening enligt nedan:

Tobias Larsson och Jesper Nyberg

Tobias Larsson och Maria Blixt

Tobias Larsson och Per Lindsjö

Jesper Nyberg och Per Lindsjö

Jesper Nyberg och Maria Blixt

Revisorer

Extern revisor:

Thomas Anvelid, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Interna revisorer:

- Tommy Persson, ordinarie
- Cilla Wredmark, ordinarie

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



Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2009 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- André Svensson (sammankallande)
- Ingela Wredmark
- Yang Li

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-05 där 31 medlemmar deltog, samt 1 fullmakt fanns. Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Under 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. Då stadgarna inte tar upp denna fråga har styrelsen i år gett en ytterliggare tidsfrist till mars 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.

Då styrelsen kan konstatera att det fungerar utmärkt att hantera den ekonomiska förvaltningen i styrelsens regi med stöd från Rickard Julin på Grant Thornton har detta fortsatt under det gångna året.

Vattenskador och andra försäkringsärenden

Vi har under året haft ett läckage på en avloppsstam i B-huset. Föreningen har en självrisk på 51.300 kr. Kostnaden för vattenskadan har varit 45.045 kr.

En 10-årig underhållsplan har uppdaterats i samråd med AB Amtex. Enligt planen finns det planerade underhållsarbeten fram till år 2020 som beräknas till cirka 13 Mkr. Av dessa 13 Mkr är 5,5 Mkr avsatta för år 2010, vilket ger ett planerat underhåll på 7,5 Mkr under resterande 9 år (år 2011-2020).

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 års avgiftsförändringar enligt nedan:

<u>År</u>	<u>Ändring</u>	<u>Förändring</u>
2010	Oförändrad	0%
2011	Höjning	7% (ca:155 kr för 2rok och 200 kr för 3 rok)
2012	Höjning	cirka 5% (ca:120 kr för 2rok och 155 kr för 3 rok)

Uppvärmning av fastigheter och varmvatten sker genom fjärrvärme och förbrukningen har under de senaste åren har sett ut enligt följande:

2005	174 kWh/kvm
2006	175 kWh/kvm
2007	167 kWh/kvm
2008	162 kWh/kvm
2009	177 kWh/kvm

Varmvattnet står för cirka 20 % av förbrukningen

Vattenförbrukningen har under de senaste åren har sett ut enligt följande:

2003	112 KBM/lägenhet
2004	102 KBM/lägenhet
2005	102 KBM/lägenhet
2006	100 KBM/lägenhet
2007	* KBM/lägenhet
2008	* KBM/lägenhet
2009	* KBM/lägenhet

* Statistik ej framtagen p.g.a. att VASYD tar ut en hög avgift för statistiken. Styrelsen har inga misstankar om någon större ökning av kallvattenförbrukningen och ser därför ingen vinst i att ta fram statistiken.

Elförbrukningen för gemensam el (miljömärkt) har under de senaste åren har sett ut enligt följande:

2003	0,69 kWh/kvm/månad
2004	1,16 kWh/kvm/månad **
2005	1,16 kWh/kvm/månad
2006	1,16 kWh/kvm/månad
2007	1,30 kWh/kvm/månad
2008	1,30 kWh/kvm/månad
2009	1,25 kWh/kvm/månad

** Ökningen från 2003 till 2004 beror på utökning/förändring av belysningen i samband med elreoveringen.



Medlemsinformation

Den första onsdagen i månaden, med undantag för juli och augusti, finns styrelsen i styrelserummet för att bistå med medlemservice.

Styrelsen kan även nås på telefonnumret till styrelserummet 040-93 32 95 eller via e-mail styrelsen@svenstorp1.se. Vid akuta frågor kan enskilda styrelsemedlemmar nås via kontaktuppgifter som finns angivna i varje trapphus.

Föreningen har en egen domänadress och föreningens sida nås på adressen www.svenstorp1.se. Sidan har under 2009 uppdaterats och sedan hösten uppdaterats mer löpande då styrelsen har tagit fram en ny hemsida som är lättare att underhålla och där varje medlem kan logga in och få fördjupad information.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att medlemmen måste ha styrelsens medgivande. Se Bostadsrättslagen kap. 7 § 10-11. Vid årsskiftet hade vi två lägenheter som var uthyrda i andra hand (avser medlemmar som har ansökt om detta).

Övrig information

I de fall då medlem önskar fler tv kanaler utöver vad som föreningen idag tillhandahåller i ett sk basutbud krävs en separat digitalbox. Fullständig förteckning av samtliga kanaler i det sk basutbudet hänvisar styrelsen till föreningens hemsida.



Resultat och ställning

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

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning Tkr	3 802	3 612	3 614	3 594	3 627
Rörelseresultat Tkr	-556	311	208	716	905
Resultat före skatt Tkr	-907	11	-171	148	351
Balansomslutning Tkr	11 632	12 643	12 785	13 742	12 573
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	491,1	467,6	463,1	463,1	469,5

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	408 824,74
Årets resultat **	<u>-914 328,54</u>
	-505 503,82

** P.g.a. underhåll av källardörrar och fasader, se Not 2

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 909 500,00
Balanseras i ny räkning	<u>403 996,18</u>
	- 505 503,82

Förklaring till i anspråk av fond för yttre underhåll ges under sidan 16, not 2.
Avsättning till fond för yttre underhåll uppgår efter ovan uttag till 1 738 000 kr.

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 789 754,00	3 609 050,00
Övriga rörelseintäkter	1	<u>12 150,00</u>	<u>2 700,00</u>
		3 801 904,00	3 611 750,00
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-1 888 090,00	-1 012 258,00
Taxebundna kostnader	2	-1 435 546,00	-1 364 751,00
Övriga driftskostnader	2	-264 541,50	-216 771,50
Övriga rörelsekostnader	2	-212 023,00	-138 092,00
Personalkostnader	2	<u>-178 980,00</u>	<u>-166 200,00</u>
		-3 979 180,50	-2 898 072,50
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		- 177 276,50	713 677,50
AVSKRIVNINGAR OCH FASTIGHETSSKATT			
Fastighetskatt		-150 680,00	-174 480,00
Avskrivningar	5	<u>-228 031,00</u>	<u>-228 031,00</u>
		-378 711,00	-402 511,00
RÖRELSERESULTAT		-555 987,50	311 166,50
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	3	27 900,96	93 449,86
Räntekostnader	4	<u>-378 905,00</u>	<u>-394 060,00</u>
		-351 004,04	-300 610,14
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-906 991,54	10 556,36
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-906 991,54	10 556,36
SKATT			
Aktuell skatt		-7 337,00	-26 026,00
ÅRETS RESULTAT **		-914 328,54	-15 469,64

** P.g.a. underhåll av källardörrar och fasader, se Not 2



Balansräkning

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR		2009	2008
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 401 563,89	11 401 563,89
Ack.avskrivning av byggnader		-1 578 988,89	-1 350 957,89
Parkeringsplatser		<u>32 200,00</u>	<u>32 200,00</u>
		9 854 775,00	10 082 806,00
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i Penningmarknadsfond Mega	6	762 507,00	1 336 297,48
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 617 282,00	11 419 103,48
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		114 954,00	94 068,00
Avräkning skatter och avgifter		66 081,00	30 308,00
Övriga interimfordringar		<u>66 195,00</u>	<u>68 166,00</u>
		247 230,00	192 542,00
Kassa och bank			
Kassa		6 432,50	3 882,50
Bank och plusgiro		<u>761 066,93</u>	<u>1 027 539,74</u>
		767 499,43	1 031 422,24
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 014 729,43	1 223 964,24
SUMMA TILLGÅNGAR		11 632 011,43	12 643 067,72



EGET KAPITAL OCH SKULDER	2009	2008
Bundet eget kapital		
Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>2 647 500,00</u>	<u>2 647 500,00</u>
	2 739 425,00	2 739 425,00
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	408 824,72	424 294,36
Årets resultat **	<u>-914 328,54</u>	<u>-15 469,64</u>
	-505 503,82	408 824,72
** P.g.a. underhåll av källardörrar och fasader, se Not 2		
SUMMA EGET KAPITAL	2 233 921,18	3 148 249,72
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 8 432 023,00	8 594 469,00
Leverantörsskulder	177 414,25	114 148,00
Skatteskulder	86 697,00	96 966,00
Övriga kortfristiga skulder	30 400,00	14 000,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 <u>671 556,00</u>	<u>675 235,00</u>
	9 398 090,25	9 494 818,00
SUMMA SKULDER	9 398 090,25	9 494 818,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 632 011,43	12 643 067,72
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	9 9 011 000,00	9 011 000,00
Ansvarsförbindelser	inga	inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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 systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

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

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

Belopp är i kronor om inte annat anges.

NOT 1

NETTOOMSÄTTNING	2009	2008
Intäkter		
Årsavgifter - Lägenheter	3 547 589	3 377 966
Hysesintäkter – Parkering	88 800	82 200
Hysesintäkter – Lokaler	153 365	148 884
Medlemsavgifter för inträde	12 000	2 000
Övriga intäkter	150	700
TOTAL	3 801 904	3 611 750

**NOT 2****RÖRELSENS KOSTNADER****Drift – Underhåll/Reparationer**

	2009	2008
Fastighetsskötsel och städning	403 351	425 809
Underhåll och reparationer av fastighet	399 483	451 709
Underhåll och reparationer av tvättstuga	41 993	14 222
Underhåll och reparationer av VVS	42 500	44 303
Underhåll och reparationer av TV	50 515	20 992
Avfallshantering samt trädgårdsskötsel inkl. material	<u>40 748</u>	<u>55 523</u>
Summa	978 590	1 012 258

Underhåll fasader *	597 000	0
Underhåll källardörrar *	<u>312 500</u>	<u>0</u>
Summa kostnader belastar fond för yttre underhåll	909 500	0

Summa totalt **1 888 090** **1 012 258**

* Underhåll av fasader och källardörrar i enlighet med underhållsplan och dessa kostnader tas i samband med årets resultatdisposition i anspråk från fonden för yttre underhåll.

Taxebundna kostnader

Elkostnader	175 634	195 969
Värmekostnader	982 178	891 565
Vattenkostnader	226 072	235 762
Sophämtning och återvinning	<u>51 662</u>	<u>41 455</u>
Summa	1 435 546	1 364 751

Övriga driftskostnader

Programavgifter TV utbud	189 744	163 423
Försäkringar	49 871	42 596
Övriga driftskostnader	<u>24 927</u>	<u>10 753</u>
Summa	264 542	216 772

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Konsultarvoden bygg	84 074	22 065
Konsultarvoden ekonomi	54 875	55 000
Diverse administrativa kostnader	<u>73 074</u>	<u>61 027</u>
Summa	212 023	138 092

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	130 000	100 000
Lön tjänstemän	0	20 000
Revisionsarvode, föreningsvald	6 000	6 000
Sociala kostnader	<u>42 980</u>	<u>40 200</u>
Summa	178 980	166 200

RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER **3 979 181** **2 898 073**

NOT 3

RÄNTEINTÄKTER

	2009	2008
Försäljning/Värdereglering/Utdelning	26 210	64 803
Ränta	<u>1 691</u>	<u>28 647</u>
SUMMA	27 901	93 450

NOT 4

RÄNTEKOSTNADER

	2009	2008
Räntekostnad, lån	<u>378 905</u>	<u>394 060</u>
SUMMA	378 905	394 060

NOT 5

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2009	2008
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>11 401 564</u>	<u>11 401 564</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 401 564	11 401 564
Ingående avskrivningar	-1 350 958	-1 122 927
Årets avskrivningar	<u>-228 031</u>	<u>-228 031</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 578 989	-1 350 958

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 42 408 Tkr - värdeår 2007

Tkr	Byggnader 30 808	Mark 11 600	Totalt 42 408
Tkr	Bostäder 30 000	Lokaler 808	Totalt 30 808

NOT 6

FONDANDELAR

Penningmarknadsfonden MEGA	Andel	Kurs	Faktiskt värde	Anskaffnings värde
	8 079,1232	94,38	762 507	801 992



**NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långivare	Räntesats	2009-12-31 Belopp	2008-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 1*	1,46%	1 275 000	1 305 000	-
SPINTAB 2	4,74%	3 254 458	3 310 080	2010-12
SPINTAB 3	4,26%	2 755 844	2 805 844	2011-10
SPINTAB 4	4,96%	<u>1 146 721</u>	<u>1 173 545</u>	2012-06
		8 432 023	8 594 469	

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

**NOT 8
UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2009	2008
Övriga interimsskulder	225 512	242 970
Sociala avgifter	44 925	42 145
Upplupna räntor	39 511	40 912
Upplupna löner	6 000	8 000
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>355 608</u>	<u>341 208</u>
SUMMA	671 556	675 235

**NOT 9
STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE
EGNA SKULDER**

	2009	2008
Uttagna pantbrev i fastighet	9 011 000	9 011 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0



Malmö den 5 april 2010

Per Lindsjö
Styrelsens ordförande

Jesper Nyberg

Maria Blixt Lindsjö

Tobias Larsson

Monica Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/4 2010 i Malmö

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Cilla Wredmark
Av föreningsstämma vald revisor

Tommy Persson
Av föreningsstämma vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Svenstorp 1

Org.nr 746000-2285

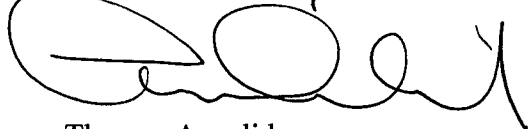
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Svenstorp 1 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malmö den 26/4 2010



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Cilla Wredmark
Intern revisor



Tommy Persson
Intern revisor