



▶ ÅRSREDOVISNING ◀ 2011



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011



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



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, Ellstorpsgatan 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
Källare	Källarförråd till varje lägenhet
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
- Ansvarförsäkring som fastighetsägare
- Ansvarförsäkring 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 håller kontakt med AB Amtex, en byggingenjörskfirma, som under många år bistått föreningen vid större ombyggnationer och reparationer men även gällande nya lagar för flerfamiljshus. 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. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

Styrelsen har under de senaste åren arbetat med att höja/återställa den tekniska standarden på våra fastigheter samt öka värdet på lägenheterna.

Vi har genom vår underhållsplan konstaterat att vi har en bit kvar innan vi är klara med arbetet, men kostnaderna för arbetet finns medtaget i långtidsbudgeten.

Avloppsstammarna statusbesiktigades under 2010. 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 2010 fått indikationer på att det kan förhålla sig på annat sätt, vilket oroar oss. Styrelsen kommer därför löpande att hålla en mycket noggrann uppsikt över avloppsstammarna, samt ta chansen att inspektera och utvärdera avloppsstammarna under åren allteftersom det ges möjlighet. Avloppsledningar har normalt en teknisk livslängd på 50–70 år. Det finns pengar avsatta i underhållsplanen för en re-lining av avloppsstammarna, dock inte ett traditionellt stambyte. Under 2011 har inga nya problem upptäckts.

Samtlig utrustning i tvättstugorna har under hösten 2010 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. Modernisering av delar av maskinerna är medtaget i underhållsplanen.

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
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme (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



<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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
2009-2010	Reparation och byte av samtliga tak
2011	Teknikskifte av TV-sändningarna (HD-TV och tilläggskanaler möjliga)
2011	Möjlighet till Internet (100/100 Mbit/s) och IP-telefoni
2011	Optimering av styrningen av värme i lägenheterna
2011	3 nya tvättmaskiner i A-huset
2011-2012	Energibesparande åtgärder (energistyrring)

Föreningen tar idag emot TV-signaler och Internet via Sydantenn Tele AB och har inte längre någon egen utrustning för detta. Det finns bredbandsuppkoppling till Internet via TV-nätet vilket levereras av Sydantenn Tele AB i samarbete med Bahnhof till en human kostnad, se hemsidan för närmare information.

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 av företaget Grant Thornton med Rickard Julin, auktoriserad revisor från Grant Thornton i Helsingborg, som kontaktperson. Lägenhetsförteckningen och avisering av avgifter 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 8 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>
Lars Wredmark	Ordförande	2010	Ny	2
Gerardo Acura	Vice ordförande	2011	Ny	2
Jeanette Löndahl	Kassör	2011	Ny	2
Tobias Larsson	Sekreterare	2011	Ja	2
Therese Lindström	Vice sekreterare	2011	Ny	1
Henrik Planell	Suppleant	2011	Ny	2
Evert Olsson	Suppleant	2011	Ny	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Lars Wredmark och Therese Lindström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Till firmatecknare har varit två i förening, fritt kombinerat enligt nedan:
Tobias Larsson, Therese Lindström, Jeanette Löndahl och Lars Wredmark

Revisorer

Extern revisor:

Thomas Anvelid, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Interna revisorer:

- Tommy Persson, ordinarie
- Lennart Sandberg, ordinarie
- Daniel Notkin, suppleant

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



Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2011 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- André Svensson (sammankallande)
- Andreas Banby
- Anna Flarup

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-19 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.

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.

Vi har medvetet under året dragit på oss en del utgifter genom investeringar som ska reducera våra löpande kostnader på sikt (bl.a. bättre energistyrning, nya tvättmaskiner, och vi har bytt teknik för tv/Internet), normal med en pay-back tid på 1-5 år. Vi har även gått igenom våra löpande kostnader och tagit bort det som inte direkt har tillfört våra medlemmar något värde. Detta arbete är i sin slutfas och beräknas klart under 2012. Besparingarna beräknas slå igenom under 2012/2013 och ge minskade löpande kostnader.

En 10-årig underhållsplan är uppdaterad. Enligt planen är det planerade underhållsarbeten fram t.o.m. år 2022 på 5,94 Mkr.

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.



<u>År</u>	<u>Ändring</u>	<u>Förändring</u>
2012	Höjning	4% (ca:93 kr för 2rok och 123 kr för 3 rok)
2013	Höjning	cirka 5% (ca:120 kr för 2 rok och 170 kr för 3 rok)
2014	Höjning	cirka 3% (ca:80 kr för 2 rok och 110 kr för 3 rok)

Efter dessa höjningar förväntar sig styrelsen ha byggt upp en buffert som ska klara underhållsplanen fullt ut och att det därmed ska bli normala avgiftsjusteringar framöver.

Fastigheternas marknadsvärde är avsevärt högre än nuvarande lån och föreningen ser inte att det kan, om det blir aktuellt, bli problem att ta kompletterande lån.

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
2010	196 kWh/kvm
2011	165 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
2010	* KBM/lägenhet
2011	* KBM/lägenhet

* Statistik ej framtagen p.g.a. att VASYD tar ut en hög avgift för statistiken. Styrelsen har efter snabbgranskning av räkningar 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
2010	1,30 kWh/kvm/månad
2011	1,15 kWh/kvm/månad

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 2011 uppdaterats löpande och 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 5 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, så finns det möjlighet att teckna detta individuellt via Sydantenn. 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.

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning Tkr	4 075	3 796	3 802	3 612	3 614
Rörelseresultat Tkr	668	-154	-556	311	208
Resultat före skatt Tkr	247	-566	-907	11	-171
Balansomslutning Tkr	15 139	15 663	11 632	12 643	12 785
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	526,5	491,1	491,1	467,6	463,1

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	313 217,19
Årets resultat	<u>246 591,89</u>
	559 809,08

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	250 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>309 809,00</u>
	559 809,00

Yttre underhållsfond uppgår efter ovan avsättning till 1 513 000 kr

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	4 064 652,27	3 785 488,00
Övriga rörelseintäkter	1	<u>10 700,00</u>	<u>10 750,00</u>
		4 075 352,27	3 796 238,00
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-905 104,75	-1 323 840,00
Taxebundna kostnader	2	-1 415 724,00	-1 530 637,00
Övriga driftskostnader	2	-282 219,91	-248 697,00
Övriga rörelsekostnader	2	-156 481,50	-290 024,50
Personalkostnader	2	<u>-156 842,00</u>	<u>-150 322,00</u>
		-2 916 372,16	-3 543 520,50
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		1 158 980,11	252 717,50
AVSKRIVNINGAR OCH FASTIGHETSSKATT			
Fastighetskatt		-170 440,00	-167 315,00
Avskrivningar	5	<u>-320 531,00</u>	<u>-239 689,00</u>
		-490 971,00	-407 004,00
RÖRELSERESULTAT		668 009,11	-154 286,50
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	3	7 818,78	5 077,51
Räntekostnader	4	<u>-479 113,00</u>	<u>-416 570,00</u>
		-471 294,22	-411 492,49
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		196 714,89	-565 778,99
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		196 714,89	-565 778,99
SKATT			
Skatt på grund av ändrad taxering		49 877,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		246 591,89	-565 778,99

Balansräkning

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR		2011	2010
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 026 563,89	16 026 563,89
Ack.avskrivning av byggnader		-2 139 208,89	-1 818 677,89
Parkeringsplatser		<u>32 200,00</u>	<u>32 200,00</u>
		13 919 555,00	14 240 086,00
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i Penningmarknadsfond Mega		0,00	617 153,81
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 919 555,00	14 857 239,81
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		90 772,00	91 408,00
Avräkning skatter och avgifter		64 007,00	46 859,00
Övriga interimfordringar		<u>74 754,64</u>	<u>22 827,00</u>
		229 533,64	161 094,00
Kassa och bank			
Bank		<u>989 647,62</u>	<u>644 434,38</u>
		989 647,62	644 434,38
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 219 181,26	805 528,38
SUMMA TILLGÅNGAR		15 138 736,26	15 662 768,19

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2011	2010
Bundet eget kapital		
Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>1 263 000,00</u>	<u>1 738 000,00</u>
	1 354 925,00	1 829 925,00
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	313 217,19	403 996,18
Årets resultat	<u>246 591,89</u>	<u>-565 778,99</u>
	559 809,08	-161 782,81
SUMMA EGET KAPITAL	1 914 734,08	1 668 142,19
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 12 165 091,00	13 075 830,00
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	328 919,00	151 364,00
Skatteskulder	0,00	17 749,00
Övriga kortfristiga skulder	58 325,00	2 763,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 7	<u>671 667,18</u>	<u>746 920,00</u>
	1 058 911,18	918 796,00
SUMMA SKULDER	13 224 002,18	13 994 626,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 138 736,26	15 662 768,19
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	8 13 551 000,00	13 551 000,00
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

	2011	2010
Intäkter		
Årsavgifter - Lägenheter	3 803 299	3 541 784
Hysesintäkter – Parkering	95 092	88 800
Hysesintäkter – Lokaler	166 261	154 904
Medlemsavgifter för inträde	8 000	10 000
Övriga intäkter	<u>2 700</u>	<u>750</u>
TOTAL	4 075 352	3 796 238

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

	2011	2010
Drift – Underhåll/Reparationer		
Fastighetsskötsel och städning	414 453	434 707
Underhåll och reparationer av fastighet	295 843	303 638
Underhåll och reparationer av tvättstuga	104 855	0
Underhåll och reparationer av VVS	21 000	15 000
Underhåll och reparationer av TV	68 954	62 264
Avfallshantering	<u>0</u>	<u>33 231</u>
Summa	905 105	848 840

Tilläggskostnader vid takrenovering *	0	475 000
Summa kostnader belastar fond för yttre underhåll	0	475 000

Summa totalt **905 105** **1 323 840**

* Tilläggskostnader i samband med takrenovering i enlighet med underhållsplan och dessa kostnader tas i samband med årets resultatdisposition i anspråk från fonden för yttre underhåll.

Taxebundna kostnader

Elkostnader	174 569	245 014
Värmekostnader	974 078	1 022 184
Vattenkostnader	233 663	227 967
Sophämtning och återvinning	<u>33 414</u>	<u>35 472</u>
Summa	1 415 724	1 530 637

Övriga driftskostnader

Programavgifter TV utbud	214 305	194 444
Försäkringar	46 846	33 758
Övriga driftskostnader	<u>21 068</u>	<u>20 495</u>
Summa	282 219	248 697

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Konsultarvoden bygg	0	65 378
Konsultarvoden ekonomi och redovisning	114 786	103 176
Diverse administrativa kostnader	<u>41 696</u>	** <u>121 471</u>
Summa	156 482	290 025

** Pantbrevskostnad på cirka 92 000 kr.

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	112 200	110 000
Revisionsarvode, föreningsvald	6 000	6 000
Arvode valberedningen (2år)	6 000	
Sociala kostnader	<u>32 642</u>	<u>34 322</u>
Summa	156 842	150 322

RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER **2 916 372** **3 543 521**

**NOT 3****RÄNTEINTÄKTER**

	2011	2010
Försäljning/Värdereglering/Utdelning	1 182	4 647
Ränta	<u>6 637</u>	<u>431</u>
SUMMA	7 819	5 078

NOT 4**RÄNTEKOSTNADER**

Räntekostnad, lån	<u>479 113</u>	<u>416 570</u>
SUMMA	471 294	416 570

NOT 5**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	16 026 564	11 401 564
Inköp *	<u>0</u>	<u>4 625 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 026 564	16 026 564
Ingående avskrivningar	-1 818 678	-1 578 989
Årets avskrivningar	<u>-320 531</u>	<u>-239 689</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 139 209	-1 818 678

*Inköp avser takrenovering enligt offert 3 700 000 + moms, totalt 4 625 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 44 369 Tkr - taxeringsår 2010

	Byggnader	Mark	Totalt
Tkr	32 769	11 600	44 369
	Bostäder	Lokaler	Totalt
Tkr	32 000	769	32 769



**NOT 6
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Räntesats	2011-12-31 Belopp	2010-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 1*	3,61%	1 275 000	1 275 000	-
SPINTAB 2*	3,59%	3 128 674	3 192 941	-
SPINTAB 3*	3,47%	2 668 344	2 705 844	-
SPINTAB 4	4,96%	1 093 073	1 119 897	2012-06
SPINTAB 5	4,28%	<u>4 000 000</u>	<u>4 782 148</u>	2013-12
		12 165 091	13 075 830	

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

**NOT 7
UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2011	2010
Övriga interimsskulder	222 728	308 736
Sociala avgifter	2 828	1 885
Upplupna räntor	50 713	50 382
Upplupna löner	9 000	6 000
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>386 398</u>	<u>379 917</u>
SUMMA	671 667	746 920

**NOT 8
STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE
EGNA SKULDER**

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



Malmö den _____ 2012

Lars Wredmark
Styrelsens ordförande

Tobias Larsson

Gerardo Acura

Therese Lindström

Jeanette Löndahl

Vår revisionsberättelse har avgivits den _____ 2012 i Malmö

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor

Tommy Persson
Av föreningsstämma vald revisor