

# ÅRSREDOVISNING 2016



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016



### 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 .....	4
Fastighetens förvaltning, underhåll och städning .....	4
Ekonomisk förvaltning.....	5
Överlåtelser .....	5
Styrelsens sammansättning.....	5
Revisorer .....	5
Valberedning .....	5
Stämmor .....	6
Föreningens ekonomi .....	6
Medlemsinformation .....	6
Resultat och ställning .....	7
Dispositionsförslag.....	7
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer .....	11



## 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](mailto:styrelsen@svenstorp1.se)  
 Hemsidans adress är: [www.svenstorp1.se](http://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, Ellstorgsgatan 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 m<sup>2</sup>.

### 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 <sup>2</sup>	2692 m <sup>2</sup>	248 m <sup>2</sup>	7472 m <sup>2</sup>	

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 vindsförråd 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

År	Åtgärd	2009	2009-2010
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen	Genomgång och förbättring av brandskyddet	Reparation och byte av samtliga tak
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning	2012	3 nya tvättmaskiner i A-huset
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme (Lägenhet som tidigare användes för detta ändamål såldes 2006)	2012	Genomgång och uppräschning av tvättstugor och torkrum (efter behov)
2005	Spolning av avloppsstammar inkl filmning för att fastställa att de ännu ej är i behov av renovering/byte	2012	Gården mellan B- och C-huset har gjorts vid (nya gräsbelagda slänter)
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar	2013	Uppfräschning av p-platser
2005	Målning av väggar i trapphus, galler alla tre husen	2013	3 nya tvättmaskiner i B-huset
2006	Byte/Reparation av trappträcken	2014	Vippkontakter i entréerna
2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet	2014	Framtid för lekplats bestäms på årsmötet
2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus	2014	Källarbelysning ses över m.a.p. elbesparingsmöjligheter
2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)	2014	Ersättningsträd utanför A-huset för de som föll i höststormen
2008	Energideklaration genomförd	2015	Installation av inspektionsslucka i kaklade badkar.
2008	Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar	2015	Påbörjat arbete med utemiljön.
2009	Byte av dörrar till källarutrymmen	2015	Nya torkskåp i tvättstugor.
2009	Renovering av socklar, byte av källarfönster	2015	Kontroll av varmvattenreturen och byte av avstängningsventiler.
2009	Statusbesiktning av avloppsstammar	2015	Renoverat och byggt ut miljöhuset.
		2015	Beskurit det stora trädet mellan A och B huset.
		2016	3 källardörrar utbyta.
		2016	Ny uteplats mellan A och B hus.
		2016	Rättfällor installerade.
		2017	Nya tryckknappar i alla hus.

### Planerat underhåll och installationer

- Relining av avloppsstammar i samtliga hus.
- Utemiljö

### 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.



746000-2285

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Befattning	Invald	Omvald	Vald på (år)
Lars Wredmark	Ledamot	2016	Ja	2
Jonas Nilsson	Ledamot	2016	Ny	1
Andreas Banby	Ledamot	2016	Ny	1
Rolf Horntvedt	Ledamot	2016	Ny	2
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2015	Ja	2
Maja Forstenius	Suppleant	2016	Ja	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Jan-Ove Lundkvist, Andreas Banby och Jonas Nilsson

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter i förening.

**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 2016 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- Lise Johansson
- Linda Bylund

8





### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17 där 31 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.

År	Ändring	Förändring
2013	Höjning	4%
2014	Höjning	1%
2015	Höjning	1%
2016	Höjning	1%
2017	Höjning	cirka 3%

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](http://www.svenstorp1.se). Sidan har under året uppdaterats löpande.

4



### Resultat och ställning

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning Tkr	4 524	4 478	4 434	4 380	4 219
Rörelseresultat Tkr	846	78	1 067	1 031	697
Resultat efter finansiella poster Tkr	750	-64	829	662	244
Balansomslutning Tkr	13 781	13 694	14 393	14 250	14 501
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	591	585	579	573	547
Soliditet	31 %	26 %	25 %	20 %	15 %

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning:	91 925	3 200 000	292 993
Årets resultat			749 871
Belopp vid årets utgång	91 925	3 200 000	1 042 864

### Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	292 992,89
Årets resultat	<u>749 871,34</u>
	1 042 864,23

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Avsättning till yttre underhållsfond	800 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>242 864,23</u>
	1 042 864,23

Yttre underhållsfond uppgår till 4 000 000 kr

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

3



**Resultaträkning**

1 januari - 31 december

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	4 524 437,91	4 478 216,48
Övriga rörelseintäkter	2	<u>59 492,59</u>	<u>183 866,96</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 583 930,50</b>	<b>4 662 083,44</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-2 994 955,78	-3 878 657,90
Övriga externa rörelsekostnader	3	-180 527,40	-189 049,00
Personalkostnader	3	-241 451,98	-195 932,69
Avskrivningar	6	<u>-320 531,00</u>	<u>-320 531,00</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 737 466,16</b>	<b>-4 584 170,59</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>846 464,34</b>	<b>77 912,85</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	4	363,00	554,54
Räntekostnader	5	<u>-96 955,00</u>	<u>-142 945,00</u>
		<b>-97 318,00</b>	<b>-142 390,46</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>749 871,34</b>	<b>-64 477,61</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>749 871,34</b>	<b>-64 477,61</b>
<b>SKATT</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>749 871,34</b>	<b>-64 477,61</b>

S

**Balansräkning**

1 januari – 31 december

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	5 <u>12 316 900,00</u>	<u>12 637 431,00</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 316 900,00</b>	<b>12 637 431,00</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 316 900,00</b>	<b>12 637 431,00</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	95 804,00	63 509,00
Övriga fordringar	70 233,00	54 723,00
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	<u>84 368,64</u>	<u>28 099,64</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>250 405,64</b>	<b>162 657,19</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	<u>1 213 775,59</u>	<u>909 880,25</u>
	<b>1 213 775,59</b>	<b>909 880,25</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 464 181,23</b>	<b>1 056 211,89</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 781 081,23</b>	<b>13 693 642,89</b>

8



746000-2285

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Bundet eget kapital</b>		
Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>3 200 000,00</u>	<u>3 200 000,00</u>
	<b>3 291 925,00</b>	<b>3 291 925,00</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	292 992,89	357 470,50
Årets resultat	<u>749 871,34</u>	<u>-64 477,61</u>
	<b>1 042 864,23</b>	<b>292 992,89</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>4 334 789,23</b>	<b>3 584 917,89</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 <b>8 345 492,00</b>	<b>9 141 578,00</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	174 377,00	172 811,00
Övriga kortfristiga skulder	142 479,97	21 190,78
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 <u>783 943,03</u>	<u>773 145,22</u>
	<b>1 100 800,00</b>	<b>967 147,00</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>9 446 292,00</b>	<b>10 108 725,00</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 781 081,23</b>	<b>13 693 642,89</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna fastighetsinteckningar	9 13 551 000,00	13 551 000,00
Ansvarsförbindelser	inga	inga

S





## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag (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



Belopp är i kronor om inte annat anges.

**NOT 2****RÖRELSEINTÄKTER****Intäkter**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	4 419 271	4 373 150
Hysesintäkter – Parkering	105 167	105 066
Medlemsavgifter för inträde	14 000	15 000
Försäkringsersättning	0	154 281
Övriga intäkter	<u>45 493</u>	<u>14 586</u>
<b>TOTAL</b>	<b>4 583 931</b>	<b>4 662 083</b>

**NOT 3****RÖRELSENS KOSTNADER****Drift – Underhåll/Reparationer**

Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	495 929	566 814
Underhåll och reparationer av fastighet	364 039	919 490
Underhåll och reparationer av tvättstuga	128 197	209 477
Underhåll och reparationer av VVS	25 146	320 285
Underhåll och reparationer av TV	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>1 013 311</b>	<b>2 016 066</b>

**Taxebundna kostnader**

Elkostnader	129 942	147 007
Värmekostnader	1 058 416	1 009 398
Vattenkostnader	<u>276 578</u>	<u>252 639</u>
<b>Summa</b>	<b>1 464 936</b>	<b>1 409 044</b>

**Fastighetsskatt**

	<b>158 500</b>	<b>155 375</b>
--	----------------	----------------

**Övriga driftskostnader**

Programavgifter TV utbud	193 025	190 075
Försäkringar	64 765	62 559
Övriga driftskostnader	<u>100 419</u>	<u>45 539</u>
<b>Summa</b>	<b>358 209</b>	<b>298 173</b>

**Summa driftskostnader**

	<b>2 994 956</b>	<b>3 878 658</b>
--	------------------	------------------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Konsultarvoden ekonomi och redovisning	145 875	142 255
Konsultarvode IT	0	20 000
Diverse administrativa kostnader	<u>34 653</u>	<u>26 794</u>
<b>Summa</b>	<b>180 528</b>	<b>189 049</b>

4

**Anställda och personalkostnader**

Styrelsearvode	165 000	122 616
Konsultarvode styrelse	13 461	21 650
Revisionsarvode, föreningsvald	6 200	6 000
Arvode valberedningen	4 700	4 500
Sociala kostnader	<u>52 091</u>	<u>41 167</u>
<b>Summa</b>	<b>241 452</b>	<b>195 933</b>

<b>RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER</b>	<b>3 416 936</b>	<b>4 263 640</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

**NOT 4****RÄNTEINTÄKTER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ränta	<u>363</u>	<u>555</u>
<b>SUMMA</b>	<b>363</b>	<b>555</b>

**NOT 5****RÄNTEKOSTNADER**

Räntekostnad, lån	<u>96 955</u>	<u>142 945</u>
<b>SUMMA</b>	<b>96 955</b>	<b>142 945</b>

**NOT 6****MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	<u>16 058 764</u>	<u>16 058 764</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 058 764</b>	<b>16 058 764</b>
Ingående avskrivningar	-3 421 333	-3 100 802
Årets avskrivningar	<u>-320 531</u>	<u>-320 531</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 741 864</b>	<b>-3 421 333</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 62 400 000 kr

Byggnader	Mark	Totalt
42 000 000	20 400 000	62 400 000

8





**NOT 7**  
**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Räntesats	2016-12-31 Belopp	2015-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 2*	0,902 %	2 409 374	2 473 234	-
SPINTAB 3*	0,996 %	2 000 000	2 668 344	-
SPINTAB 5*	0,902 %	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>	-
		<b>8 409 374</b>	<b>9 141 578</b>	

\*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 8**  
**UPPLUPNA KOSTNADER OCH**  
**FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2016	2015
Övriga interimsskulder	247 928	262 723
Sociala avgifter	25 913	19 760
Upplupna räntor	3 730	6 198
Upplupna arvoden	93 400	69 724
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>412 972</u>	<u>414 740</u>
<b>SUMMA</b>	<b>783 943</b>	<b>773 145</b>

**NOT 9**  
**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 30/4 2017

  
Lars Wredmark  
Styrelsens ordförande

  
Jonas Nilsson

  
Jan-Ove Lundkvist

  
Rolf Hornvedt


Andreas Banby




Vår revisionsberättelse har avgivits den 3/5 2017 i Malmö



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

  
Lennart Sandberg  
Av föreningsstämma vald revisor

  
Tommy Persson  
Av föreningsstämma vald revisor