

ÅRSREDOVISNING 2017



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

8



746000-2285

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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

Hemsidans adress är: 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, Ellstorpsgatan 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 m².



746000-2285

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 ²	2692 m ²	248 m ²	7472 m ²	

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 vindförråd 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 20 år framåt. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

Y



746000-2285

Tidigare genomfört underhåll och installationer

- 1985 Byte av vattenledningar
- 1990 Nya entréer
- 1990 Nya soprum
- 1991 Nya fönster och balkongdörrar
- 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
- 1995 Tvättning och målning av fasader
- 1995 Tillbyggnad av sopsorteringsutrymme
- 1995 Installation av portkod
- 1999 Renovering tvättstugor
- 2001 Upprustning av befintlig lekplats enligt gällande säkerhetsnormer 2001-2002 Elsanering inklusive byte av elledningar och nya 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
- 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 höghastighetsinternet
- 2008 Inoljning av källargolv
- 2008 Rörelsedetektorer för belysning insatta i tvättstugor
- 2008 Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)
- 2008 Energideklaration genomförd
- 2008 Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar
- 2009 Renovering och målning av socklar och byte/renovering av källarfönster
- 2009 Statusbesiktning av avloppsstammar
- 2009 Genomgång och förbättring av brandskyddet
- 2009 Byte av källardörrar
- 2010 Byte / reparation av samtliga tak
- 2011 Genomgång av drag från fönster och balkongdörrar
- 2011 Möjliggjort för bredband med 100/100 Mbit/s
- 2011 Teknikbyte för TV-sändningar med 20 TV-kanaler som föreningen står för, samt möjlighet att själv teckna individuella kanaler.
- 2012 Nya tvättmaskiner i A-huset
- 2012 Genomgång och uppfräschning av alla tvättstugor och torkrum (efter behov)
- 2012 Gården mellan B- och C-huset har gjorts vid (buskar bort och nya gräsbelagda slänter)
- 2013 Uppfräschning av p-platser
- 2013 Nya tvättmaskiner i B-huset
- 2014 Borttagning av lekplats
- 2014 Källarbelysning bytt i alla husen
- 2015 Nya tvättmaskiner i C-huset
- 2015 Nya porttelefoner i lägenheterna och centraler bytta
- 2016 Torkrum renoverat A och B-husen
- 2017 Relinat alla avloppen

9



746000-2285

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.

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 överlåtit 19 stycken. Det har under året inte skett några avsägelser av bostadsrätter.

5



746000-2285

Styrelsens års berättelse för 2017.

Under 2017 har vi haft ett lugnt år vad det gäller skador.

Vi ha under året relinat våra 3 fastigheter

Vi planerar att renovera våra parkeringsplatser under 2018

Styrelsen har aktivt deltagit i allt arbete så ingen konsult har behövt anlitas.

Då vi tittat på andra föreningars kostnader för förvaltning av fastigheten ser vi att genom vårt arbete sparar in ca: 150000:-/år.

Vi ligger avsevärt lägre i avgifter än andra föreningar i området.

2018 ligger vi på 621,2/m² och år andra föreningar på Ellstorp ligger igenomsnitt på 793,8/m².

För en 2:a gör detta ca: 9147,80:-/år

För en 3:a gör detta ca: 12599,80:-/år

Vad har styrelsen gjort under 2017

1. Kontrollerar fakturor och betalar.
2. Sköter allt som gäller in och utflyttning
3. Pantförskrivningar
4. Namnbyte port och dörr
5. Mäklarkontakt
6. Ordnar nya portnycklar och taggar
7. Myndighets kontakt
8. Sköter hyresavierna och delar ut.
9. Tar in offerter och kollar avtal.
10. Att det är ordning på vindar och källare brandsyn.
11. Medlemskontakt vid störningar.
12. Hämtar och lämnar diverse förnödenheter till föreningen med bil.
13. Akut utryckning vid vatten läckage för att slippa jour kostnad.
14. Kurser som bostadsrätterna har plus andra för att hålla oss ajour i nutid

8

746000-2285

Styrelsens sammansättning

Namn	Befattning	Invald	Omvald	Vald på (år)
Lars Wredmark	Ledamot	2016	Ja	2
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2017	Ja	1
Jonas Nilsson	Ledamot	2017	Ja	1
Rolf Horntvedt	Ledamot	2016	Ja	2
Andreas Banby	Ledamot	2017	Ja	1
Maja Forstenius	Suppleant	2017	Ja	1

Då det blev fel i förra årets protokoll skall samtliga ledamöter väljas om.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter två i föreningen.

Revisorer

Extern revisor:

Thomas Anvelid, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Interna revisorer:

- Tommy Persson, ordinarie
- Lennart Sandberg, ordinarie
- Lars Persson, suppleant

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

Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2017 valdes följande till att ingå i valberedningen:
Linda Bylund och Lise Johansson samt Malin Regnell.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30 där 34 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.

8



746000-2285

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
	Höjning	Procent
2018		3%
2019		3-4%
2020		3-4%

Fastigheternas marknadsvärde är avsevärt högre än nuvarande lån. Styrelsen har i år valt att amortera på alla befintliga lån och vid behov enligt underhållsplanen kommer man att ta upp nya lån motsvarande amorteringen.

Medlemsinformation

Föreningen har en egen hemsida, www.svenstorp1.se. Sidan har under året uppdaterats löpande.

8

746000-2285

Resultat och ställning

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning Tkr	4645	4 524	4 478	4 434	4 380
Rörelseresultat Tkr	-2 400	846	78	1 067	1 031
Resultat efter finansiella poster Tkr	-2 499	750	-64	829	662
Balansomslutning Tkr	17 079	13 781	13 694	14 393	14 250
Soliditet	11 %	31 %	26 %	25 %	20 %

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	1 042 864
Årets resultat			-2 499 475
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman		800 000	-800 000
Belopp vid årets utgång	91 925	4 000 000	-2 256 611

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	242 864
Årets resultat	-2 499 475
	<u>-2 256 611</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-2 500 000
Avsättning till yttre underhållsfond	0,00
Balanseras i ny räkning	<u>243 389</u>
	-2 256 611

Yttre underhållsfond uppgår till 1 500 000 kr

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

746000-2285

Resultaträkning

1 januari - 31 december

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 644 700,19	4 524 437,91
Övriga rörelseintäkter	2	<u>46 167,81</u>	<u>59 492,59</u>
Summa rörelseintäkter		4 690 868,00	4 583 930,50
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-6 315 038,20	-2 994 955,78
Övriga externa rörelsekostnader	3	-174 256,50	-180 527,40
Personalkostnader	3	-281 060,00	-241 451,98
Avskrivningar	6	<u>-320 531,00</u>	<u>-320 531,00</u>
Summa rörelsekostnader		-7 090 885,70	-3 737 466,16
RÖRELSERESULTAT		-2 400 017,70	846 464,34
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	4	15,00	363,00
Räntekostnader	5	<u>-99 472,00</u>	<u>-96 955,00</u>
		-99 457,00	-97 318,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 499 474,70	749 871,34
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 499 474,70	749 871,34
SKATT		0,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		-2 499 474,70	749 871,34

8

746000-2285

Balansräkning

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR	2017	2016
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark 6	15 455 212,00	12 316 900,00
Summa materiella anläggningstillgångar	15 455 212,00	12 316 900,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 455 212,00	12 316 900,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	86 663,15	95 804,00
Övriga fordringar	19 962,00	70 233,00
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	134 317,36	84 368,64
Summa kortfristiga fordringar	240 942,51	250 405,64
Kassa och bank		
Kassa och bank	1 382 699,42	1 213 775,59
	1 382 699,42	1 213 775,59
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 623 641,93	1 464 181,23
SUMMA TILLGÅNGAR	17 078 853,93	13 781 081,23

8

746000-2285

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017	2016
Bundet eget kapital		
Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>4 000 000,00</u>	<u>3 200 000,00</u>
	4 091 925,00	3 291 925,00
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	242 864,23	292 992,89
Årets resultat	<u>-2 499 474,70</u>	<u>749 871,34</u>
	-2 256 610,47	1 042 864,23
SUMMA EGET KAPITAL	1 835 314,53	4 334 789,23
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 12 021 654,00	8 345 492,00
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 979 776,25	174 377,00
Övriga kortfristiga skulder	313 787,97	142 479,97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 <u>928 321,18</u>	<u>783 943,03</u>
	3 221 885,40	1 100 800,00
SUMMA SKULDER	15 243 539,40	9 446 292,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 078 853,93	13 781 081,23

9



746000-2285

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.

9

746000-2285

Belopp är i kronor om inte annat anges.

NOT 2

RÖRELSEINTÄKTER

Intäkter

Årsavgifter – Lägenheter/lokaler

Hysesintäkter – Parkering

Medlemsavgifter för inträde

Försäkringsersättning

Övriga intäkter

TOTAL

	2017	2016
	4 536 579	4 419 271
	108 121	105 167
	17 000	14 000
	0	0
	<u>29 168</u>	<u>45 493</u>
	4 690 868	4 583 931

NOT 3

RÖRELSENS KOSTNADER

Drift – Underhåll/Reparationer

Fastighetsskötsel, städning och sophämtning

Underhåll och reparationer av fastighet

Underhåll och reparationer av tvättstuga

Underhåll och reparationer av VVS

Underhåll och reparationer av TV

Relining

Summa

	540 323	495 929
	222 754	364 039
	13 560	128 197
	26 156	25 146
	0	0
	<u>3 458 842</u>	<u>0</u>
	4 261 635	1 013 311

Taxebundna kostnader

Elkostnader

Värmekostnader

Vattenkostnader

Summa

	146 096	129 942
	1 146 689	1 058 416
	<u>249 446</u>	<u>276 578</u>
	1 542 231	1 464 936

Fastighetsskatt

	164 375	158 500
--	----------------	----------------

Övriga driftskostnader

Programavgifter TV utbud

Försäkringar

Övriga driftskostnader

Summa

	193 449	193 025
	67 045	64 765
	<u>86 302</u>	<u>100 419</u>
	346 796	358 209

Summa driftskostnader

	6 315 037	2 994 956
--	------------------	------------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Konsultarvoden ekonomi och redovisning

Konsultarvode IT

Diverse administrativa kostnader

Summa

	140 856	145 875
	0	0
	<u>33 401</u>	<u>34 653</u>
	174 258	180 528

5

746000-2285

Anställda och personalkostnader

Styrelsearvode	165 000	165 000
Konsultarvode styrelse	45 000	13 461
Revisionsarvode, föreningsvald	6 200	6 200
Arvode valberedningen	4 700	4 700
Sociala kostnader	<u>60 160</u>	<u>52 091</u>
Summa	281 060	241 452

RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER

6 770 355 **3 416 936**

NOT 4

RÄNTEINTÄKTER

	2017	2016
Ränta	<u>15</u>	<u>363</u>
SUMMA	15	363

NOT 5

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnad, lån	<u>99 472</u>	<u>96 955</u>
SUMMA	99 472	96 955

NOT 6

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	16 058 764	16 058 764
Inköp	<u>3 458 843</u>	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 517 607	16 058 764
Ingående avskrivningar	-3 741 864	-3 421 333
Årets avskrivningar	<u>-320 531</u>	<u>-320 531</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 062 395	-3 741 864

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 62 400 000 kr

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

8



746000-2285

**NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Räntesats	2017-12-31 Belopp	2016-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 2*	0,947 %	2 345 514	2 409 374	-
SPINTAB 3*	1,085 %	1 980 000	2 000 000	-
SPINTAB 5*	0,947 %	4 000 000	4 000 000	-
SPINTAB	1,390 %	<u>4 000 000</u>	<u> </u>	-
		12 325 514	8 409 374	

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

Förfaller inom ett år 303 860 kr, förfaller inom 2 – 5 år 1 215 440 kr och förfaller senare än 5 år 10 806 214 kr

**NOT 8
UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2017	2016
Övriga interimsskulder	295 797	247 928
Sociala avgifter	37 793	25 913
Upplupna räntor	17 301	3 730
Upplupna arvoden	138 400	93 400
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>439 030</u>	<u>412 972</u>
SUMMA	928 321	783 943

**NOT 9
STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE
EGNA SKULDER**

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

**NOT 10
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**


Per 2018-01-22 har fastighetsinteckningarna ökat med 2 883 000 kr.

8



746000-2285

Malmö den 19/3 2018



Lars Wredmark
Styrelsens ordförande



Jonas Nilsson

Jan-Ove Lundkvist



Rolf Horntvedt

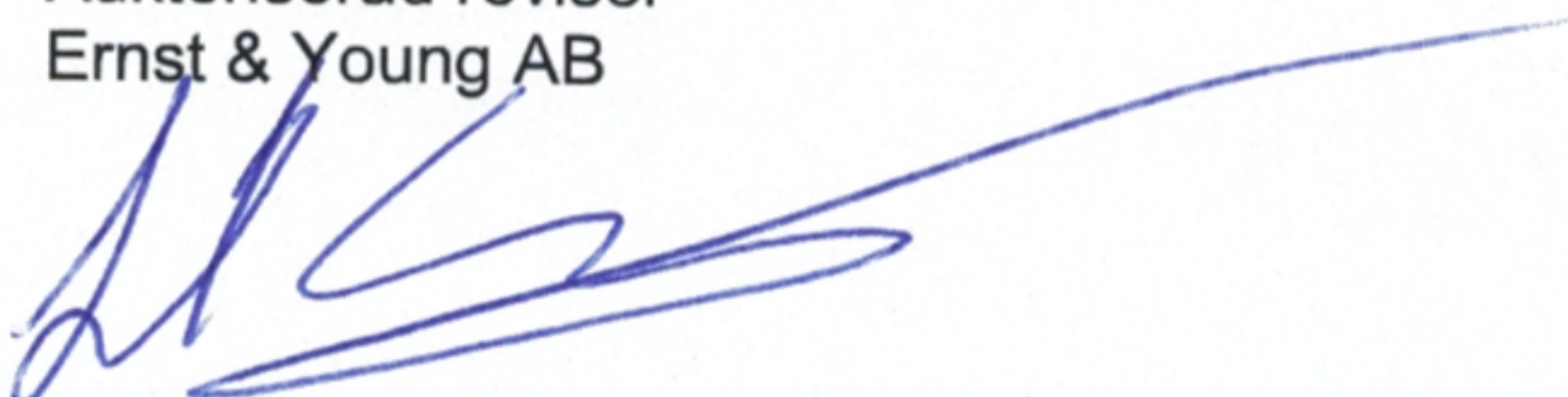
Andreas Banby




Vår revisionsberättelse har avgivits den 18/4 2018 i Malmö



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor



Lars Persson
Av föreningsstämma vald revisor