

ÅRSREDOVISNING 2018



BRF SVENSTORP NR1

Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

8

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	6
Fastighetens förvaltning, underhåll och städning	6
Ekonomisk förvaltning	6
Överlåtelser	6
Styrelsens sammansättning	6
Revisorer	7
Valberedning	7
Stämmor	7
Föreningens ekonomi	7
Medlemsinformation	8
Resultat och ställning	9
Dispositionsförslag	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13



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, 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 m².

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

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

8

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.

Tidigare genomfört underhåll och installationer

År	Åtgärd		
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen	2012	3 nya tvättmaskiner i A-huset
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning	2012	Genomgång och uppfräschning av tvättstugor och torkrum (efter behov)
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme (Lägenhet som tidigare användes för detta ändamål såldes 2006)	2012	Gården mellan B- och C-huset har gjorts vid (nya gräsbelagda slänter)
2005	Spolning av avloppsstammar inkl filmning för att fastställa att de ännu ej är i behov av renovering/byte	2013	Uppfräschning av p-platser
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar	2013	3 nya tvättmaskiner i B-huset
2005	Målning av väggar i trapphus, gäller alla tre husen	2014	Vippkontakter i entréerna
2006	Byte/Reparation av trappräcken	2014	Framtid för lekplats bestäms på årsmötet
2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet	2014	Källarbelysning ses över m.a.p. elbesparingsmöjligheter
2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus	2014	Ersättningsträd utanför A-huset för de som föll i höststormen
2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)	2015	Installation av inspektionslucka i kaklade badkar.
2008	Energideklaration genomförd	2015	Påbörjat arbete med utemiljön.
2008	Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar	2015	Nya torkskåp i tvättstugor.
2009	Byte av dörrar till källarutrymmen	2015	Kontroll av varmvattenreturen och byte av avstängningsventiler.
2009	Renovering av socklar, byte av källarfönster	2015	Renoverat och byggt ut miljöhuset.
2009	Statusbesiktning av avloppsstammar	2015	Beskurit det stora trädet mellan A och B huset.
2009	Genomgång och förbättring av brandskyddet	2016	3 källardörrar utbyta.
2009-2010	Reparation och byte av samtliga tak	2016	Ny uteplats mellan A och B hus.
		2016	Råttfällor installerade i avloppen.
		2017	Nya tryckknappar i alla hus.
		2017	Reling av alla avlopp
		2018	Asfaltering av p-platser samt breddning
		2018	Digitalisering av källardörrar och tvättstugor
		2018	Moderniserat all ytterbelysning till led.
		2018	Gemensamt bredband installerat.



Styrelsens års berättelse för 2018.

Under 2018 har vi haft ett lugnt år vad det gäller skador.

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

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

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

2018 ligger vi på 624:-/m² och år andra föreningar på Ellstorp ligger i genomsnitt på 838:-/m².

För en 2:a gör detta ca: 11 280:-/år

För en 3:a gör detta ca: 15 150:-/år

Vad har styrelsen gjort under 2018

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

Planerat underhåll och installationer

Se över våra radiatorer för att eventuellt byta ut dessa och där igenom få bättre effekt.

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 nu kollektiv bredbandsuppkoppling till Internet via TV-nätet i samarbete med Sydantenn.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Befattning	Invald	Omvald	Vald på (år)
Lars Wredmark	Ledamot	2018	Ny	2
Jonas Nilsson	Ledamot	2017	Ja	1
Andreas Banby	Ledamot	2017	Ja	1
Rolf Horntvedt	Ledamot	2018	Ny	2
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2017	Ja	1
Maja Forstenius	Suppleant	2018	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 2 i förening.

Revisorer

Extern revisor:

Thomas Anvelid, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Interna revisorer:

- Lars Persson, ordinarie
- Lennart Sandberg, ordinarie
- Joachim Hodenius, suppleant

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

Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2018 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- Lise Johansson
- Linda Bylund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22 där 38 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 2018. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

En 20-årig underhållsplan finns. Enligt planen är det planerade underhållsarbeten fram t.o.m. år 2039.

8

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 (räntor) 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	3%
2018	Höjning	3%
2019	Höjning	0%
2020	Höjning	3%

Fastigheternas marknadsvärde är avsevärt högre än nuvarande lån. Styrelsen har i år valt att amortera på 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.

Balkonger

Vi har fått avslag angående våra balkonger och kommer ej att överklaga.



746000-2285

Resultat och ställning

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning Tkr	4 777	4645	4 524	4 478	4 434
Rörelseresultat Tkr	-1 006	-2 400	846	78	1 067
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 217	-2 499	750	-64	829
Balansomslutning Tkr	16 766	17 079	13 781	13 694	14 393
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	624	607	591	585	579
Soliditet	4 %	11 %	31 %	26 %	25 %

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning:	91 925	4 000 000	243 389
Årets resultat			-1 217 377
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman		-2 500 000	
Belopp vid årets utgång	91 925	1 500 000	-973 988

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	243 389
Årets resultat	-1 217 377
	<u>-973 988</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	-1 200 000
Avsättning till yttre underhållsfond	0,00
Balanseras i ny räkning	<u>226 012</u>
	<u>-973 988</u>

Yttre underhållsfond uppgår därefter till 300 000 kr.

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

3

Resultaträkning

1 januari - 31 december

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 776 779,27	4 644 700,19
Övriga rörelseintäkter	2	<u>36 791,63</u>	<u>46 167,81</u>
Summa rörelseintäkter		4 813 570,90	4 690 868,00
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-4 952 778,83	-6 315 038,20
Övriga externa rörelsekostnader	3	-253 768,33	-174 256,50
Personalkostnader	3	-223 639,00	-281 060,00
Avskrivningar	6	<u>-389 708,00</u>	<u>-320 531,00</u>
Summa rörelsekostnader		-5 819 894,16	-7 090 885,70
RÖRELSERESULTAT		-1 006 323,26	-2 400 017,70
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter	4	0,00	15,00
Räntekostnader	5	<u>-211 053,65</u>	<u>-99 472,00</u>
		-211 053,65	-99 457,00
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 217 376,91	-2 499 474,70
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 217 376,91	-2 499 474,70
SKATT		0,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		-1 217 376,91	-2 499 474,70

8

**Balansräkning**

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR		2018	2017
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>15 065 504,00</u>	<u>15 455 212,00</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		15 065 504,00	15 455 212,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 065 504,00	15 455 212,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		129 965,00	86 663,15
Övriga fordringar		10 274,00	19 962,00
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		<u>173 980,64</u>	<u>134 317,36</u>
Summa kortfristiga fordringar		314 219,64	240 942,51
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 395 948,78</u>	<u>1 382 699,42</u>
		1 395 948,78	1 382 699,42
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 710 168,42	1 623 641,93
SUMMA TILLGÅNGAR		16 775 672,42	17 078 853,93

8



746000-2285

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2018	2017
Bundet eget kapital		
Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>1 500 000,00</u>	<u>4 000 000,00</u>
	1 591 925,00	4 091 925,00
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	243 389,53	242 864,23
Årets resultat	<u>-1 217 376,91</u>	<u>-2 499 474,70</u>
	-973 987,38	-2 256 610,47
SUMMA EGET KAPITAL	617 937,62	1 835 314,53
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 14 577 794,00	12 021 654,00
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	310 796,00	1 979 776,25
Övriga kortfristiga skulder	384 331,97	313 787,97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 <u>884 812,83</u>	<u>928 321,18</u>
	1 579 940,80	3 221 885,40
SUMMA SKULDER	16 157 734,80	15 243 539,40
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 775 672,42	17 078 853,93
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	9 16 434 000,00	13 551 000,00
Ansvarsförbindelser	inga	inga

8



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**

	2018	2017
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	4 665 206	4 536 579
Hysesintäkter – Parkering	111 573	108 121
Medlemsavgifter för inträde	13 000	17 000
Försäkringsersättning	0	0
Övriga intäkter	<u>23 792</u>	<u>29 168</u>
TOTAL	4 813 571	4 690 868

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

Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	552 212	540 323
Underhåll och reparationer av fastighet	1 034 020	222 754
Underhåll och reparationer av tvättstuga	80 295	13 560
Underhåll och reparationer av VVS	50 604	26 156
Relining	<u>1 004 556</u>	<u>3 458 842</u>
Summa	2 721 687	4 261 635

Taxebundna kostnader

Elkostnader	157 238	146 096
Värmekostnader	1 223 587	1 146 689
Vattenkostnader	<u>249 121</u>	<u>249 446</u>
Summa	1 629 946	1 542 231

Fastighetsskatt

	167 125	164 375
--	----------------	----------------

Övriga driftskostnader

Programavgifter TV utbud	197 458	193 449
Försäkringar	63 290	67 045
Övriga driftskostnader	<u>173 273</u>	<u>86 302</u>
Summa	434 021	346 796

Summa driftskostnader

	4 952 779	6 315 037
--	------------------	------------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Konsultarvoden ekonomi och redovisning	147 242	140 856
Konsultarvode IT	0	0
Diverse administrativa kostnader	<u>106 526</u>	<u>33 401</u>
Summa	253 768	174 258

8

**Anställda och personalkostnader**

Styrelsearvode	165 000	165 000
Konsultarvode styrelse	0	45 000
Revisionsarvode, föreningsvald	6 200	6 200
Arvode valberedningen	4 700	4 700
Sociala kostnader	<u>47 739</u>	<u>60 160</u>
Summa	223 639	281 060

RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER

5 430 186	6 770 355
------------------	------------------

NOT 4**RÄNTEINTÄKTER****2018****2017**

Ränta	<u>0</u>	<u>15</u>
SUMMA	0	15

NOT 5**RÄNTEKOSTNADER**

Räntekostnad, lån	<u>211 054</u>	<u>99 472</u>
SUMMA	211 054	99 472

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

Ingående anskaffningsvärde	19 517 607	16 058 764
Inköp	<u>0</u>	<u>3 458 843</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 517 607	19 517 607

Ingående avskrivningar	-4 062 395	-3 741 864
Årets avskrivningar	<u>-389 708</u>	<u>-320 531</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 452 103	-4 062 395

Utgående redovisat värde	15 065 504	15 455 212
---------------------------------	-------------------	-------------------

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

		2018-12-31	2017-12-31	
Långivare	Räntesats	Belopp	Belopp	Löper ut
SPINTAB 2*	1,142 %	2 281 654	2 345 514	-
SPINTAB 3*	1,176 %	1 900 000	1 980 000	-
SPINTAB 5*	1,140 %	2 920 000	4 000 000	-
SPINTAB	1,390 %	3 920 000	4 000 000	-
SPINTAB	1,690 %	<u>3 940 000</u>	=	-
		14 961 654	12 325 514	

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

Förfaller inom ett år 383 860 kr, förfaller inom 2 – 5 år 1 535 440 kr och förfaller senare än 5 år 13 042 354 kr

NOT 8
UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018	2017
Övriga interimsskulder	280 637	295 797
Sociala avgifter	25 913	37 793
Upplupna räntor	25 490	17 301
Upplupna arvoden	93 400	138 400
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>459 373</u>	<u>439 030</u>
SUMMA	884 813	928 321

NOT 9
STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE
EGNA SKULDER

Uttagna pantbrev i fastighet	16 434 000	13 551 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0



Malmö den 24/3 2019


Lars Wredmark
Styrelsens ordförande


Jonas Nilsson

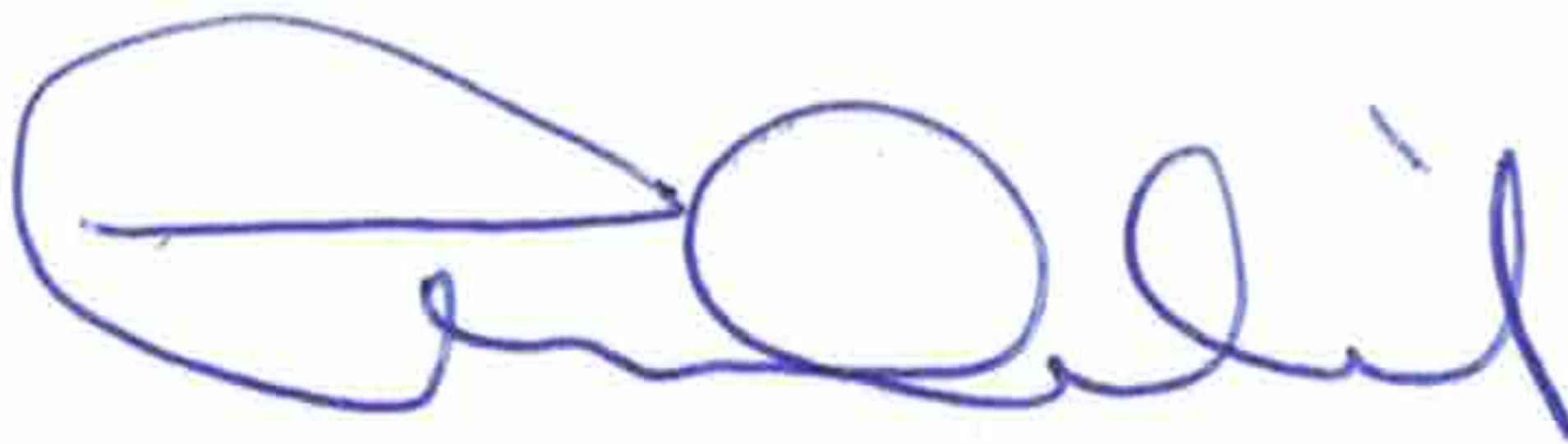

Jan-Ove Lundkvist


Rolf Horntvedt

Andreas Banby




Vår revisionsberättelse har avgivits den 17/4 2019 i Malmö



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor


Lars
Tommy Persson
Av föreningsstämma vald revisor