

# ÅRSREDOVISNING 2019



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019

## 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 .....	8
Dispositionsförslag .....	9
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	13



### 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 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 10 år framåt. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

### Tidigare genomfört underhåll och installationer

År	Åtgärd	2012	2012
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen		3 nya tvättmaskiner i A-huset
2004-2005	Installation av nipplår på element för att ge en jämnare värmefördelning		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 utbytta.
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.
		2019	Modernisering av värmesystem



### **Styrelsens års berättelse för 2019.**

Under 2019 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.

2019 ligger vi på 647:-/m<sup>2</sup> ink bredband och år andra föreningar på Ellstorp ligger i genomsnitt på 882:-/m<sup>2</sup>.

För en 2:a gör detta ca: 7155:-/år

För en 3:a gör detta ca: 9855:-/år

Vad har styrelsen gjort under 2019

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

Förbereder att byta ut vindsdörrar och digitalisera dessa.



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

### **Styrelsens sammansättning**

Namn	Befattning	Invald	Omvald	Vald på (år)
Lars Wredmark	Ledamot	2018	Ja	2
Jonas Nilsson	Ledamot	2019	Ja	2
Andreas Banby	Ledamot	2019	Ja	2
Carl Denne	Ledamot	2019	Nej	0,5
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2019	Ja	2
Maja Forstenius	Suppleant	2019	Ja	1

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Lars Wredmark, Maja Forstenius och Carl Denne

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter 2 i förening.



### **Revisorer**

Extern revisor:  
Ernst & Young AB

Interna revisorer:

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

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

### **Valberedning**

Vid ordinarie stämmomöte 2019 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- Lise Johansson
- Linda Bylund

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21 där röstlängden fastställdes till 29. Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

En extra stämma hölls 2019-12-10 angående förändringar av våra stadgar samt val av en styrelseledamot.

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 lämnats till styrelsen innan februari månads utgång.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 till 31/12 2019. 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.

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	0%
2021	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](http://www.svenstorp1.se). Sidan har under året uppdaterats löpande.

#### Resultat och ställning

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning Tkr	5 021	4 777	4 645	4 524	4 478
Rörelseresultat Tkr	938	-1 006	-2 400	846	78
Resultat efter finansiella poster Tkr	719	-1 217	-2 499	750	-64
Balansomslutning Tkr	16 097	16 766	17 079	13 781	13 694
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	624	624	607	591	585
Soliditet	8%	4 %	11 %	31 %	26 %





### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning:	91 925	1 500 000	226 013
Årets resultat			719 479
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman		- 1 200 000	
<hr/> Belopp vid årets utgång	<hr/> 91 925	<hr/> 300 000	<hr/> 945 492

### Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	226 013
Årets resultat	<u>+719 479</u>
	945 492

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	
Avsättning till yttre underhållsfond	700 000
Balanseras i ny räkning	<u>245 492</u>
	945 492

Yttre underhållsfond uppgår därefter till 1 000 000 kr.

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

**Resultaträkning**

1 januari - 31 december

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	5 021 115,00	4 776 779,27
Övriga rörelseintäkter	2	<u>34 921,47</u>	<u>36 791,63</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 056 036,47</b>	<b>4 813 570,90</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-3 267 771,28	-4 952 778,83
Övriga externa rörelsekostnader	3	-190 495,06	-253 768,33
Personalkostnader	3	-270 155,00	-223 639,00
Avskrivningar	5	<u>-389 708,00</u>	<u>-389 708,00</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 118 129,34</b>	<b>-5 819 894,16</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>937 907,13</b>	<b>-1 006 323,26</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		0	0,00
Räntekostnader	4	-218 428,05	<u>-211 053,65</u>
		<b>-218 428,05</b>	<b>-211 053,65</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>719 479,08</b>	<b>-1 217 376,91</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>719 479,08</b>	<b>-1 217 376,91</b>
<b>SKATT</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>719 479,08</b>	<b>-1 217 376,91</b>

**Balansräkning**

1 januari – 31 december

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark 5	14 675 796,00	15 065 504,00
Pågående ny-, till- och ombyggnader 6	<u>54 750,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 730 546,00</b>	<b>15 065 504,00</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 730 546,00</b>	<b>15 065 504,00</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	68 429,00	129 965,00
Övriga fordringar	31 457,00	10 274,00
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	<u>177 159,00</u>	<u>173 980,64</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>277 045,00</b>	<b>314 219,64</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	<u>1 089 181,65</u>	<u>1 382 699,42</u>
	<b>1 089 181,65</b>	<b>1 382 699,42</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 366 226,65</b>	<b>1 710 168,42</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 096 772,65</b>	<b>16 775 672,42</b>



746000-2285

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Bundet eget kapital**

Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>300 000,00</u>	<u>1 500 000,00</u>
	<b>391 925,00</b>	<b>1 591 925,00</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	226 012,62	243 389,53
Årets resultat	<u>719 479,08</u>	<u>-1 217 376,91</u>
	<b>945 491,70</b>	<b>-973 987,38</b>

**SUMMA EGET KAPITAL**

	<b>1 337 416,70</b>	<b>617 937,62</b>
--	---------------------	-------------------

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	7 <b>13 193 934,00</b>	<b>14 577 794,00</b>
-----------------------------	------------------------	----------------------

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	277 110,25	310 796,00
Övriga kortfristiga skulder	386 937,00	384 331,97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 <u>901 374,70</u>	<u>884 812,83</u>
	<b>1 565 421,95</b>	<b>1 579 940,80</b>

**SUMMA SKULDER**

	<b>14 759 355,95</b>	<b>16 157 734,80</b>
--	----------------------	----------------------

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>16 096 772,65</b>	<b>16 775 672,42</b>
--	----------------------	----------------------

**Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar	9 16 434 000,00	16 434 000,00
Ansvarsförbindelser	inga	inga



## 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.

Belopp är i kronor om inte annat anges.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	4 665 206	4 665 206
Bredband	240 000	0
Hysesintäkter – Parkering	112 371	111 573
Medlemsavgifter för inträde	18 000	13 000
Försäkringsersättning	0	0
Övriga intäkter	<u>20 459</u>	<u>23 792</u>
<b>TOTAL</b>	<b>5 056 036</b>	<b>4 813 571</b>

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

Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	583 950	552 212
Underhåll och reparationer av fastighet	143 777	1 034 020
Underhåll och reparationer av tvättstuga	9 978	80 295
Underhåll och reparationer av VVS	169 816	50 604
Relining	<u>21 188</u>	<u>1 004 556</u>
<b>Summa</b>	<b>928 709</b>	<b>2 721 687</b>

**Taxebundna kostnader**

Elkostnader	190 875	157 238
Värmekostnader	1 107 104	1 223 587
Vattenkostnader	<u>258 723</u>	<u>249 121</u>
<b>Summa</b>	<b>1 556 702</b>	<b>1 629 946</b>

**Fastighetsskatt**

	<b>172 125</b>	<b>167 125</b>
--	----------------	----------------

**Övriga driftskostnader**

Programavgifter TV utbud	404 807	197 458
Försäkringar	72 276	63 290
Övriga driftskostnader	<u>133 152</u>	<u>173 273</u>
<b>Summa</b>	<b>610 235</b>	<b>434 021</b>

**Summa driftskostnader**

	<b>3 267 771</b>	<b>4 952 779</b>
--	------------------	------------------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Konsultarvoden ekonomi och redovisning	148 068	147 242
Konsultarvode IT	0	0
Diverse administrativa kostnader	<u>43 427</u>	<u>106 526</u>
<b>Summa</b>	<b>191 495</b>	<b>253 768</b>

**Anställda och personalkostnader**

Styrelsearvode	200 000	165 000
Revisionsarvode, föreningsvald	6 200	6 200
Arvode valberedningen	4 700	4 700
Sociala kostnader	<u>58 255</u>	<u>47 739</u>
<b>Summa</b>	<b>269 155</b>	<b>223 639</b>

**RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER** **3 728 421** **5 430 186**

**NOT 4** **2019** **2018**  
**RÄNTEKOSTNADER**

Räntekostnad, lån	<u>218 428</u>	<u>211 054</u>
<b>SUMMA</b>	<b>218 428</b>	<b>211 054</b>

**NOT 5**  
**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	19 517 607	19 517 607
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 517 607</b>	<b>19 517 607</b>
Ingående avskrivningar	-4 452 103	-4 062 395
Årets avskrivningar	<u>-389 708</u>	<u>-389 708</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 841 811</b>	<b>-4 452 103</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 675 796</b>	<b>15 065 504</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 89 000 000 kr

Byggnader	Mark	Totalt
52 000 000	37 000 000	89 000 000

**NOT 6**  
**PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER**

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	<u>54 750</u>	<u>0</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 750</b>	<b>0</b>



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

Långgivare	Räntesats	2019-12-31 Belopp	2018-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 2*	1,327 %	2 217 794	2 281 654	-
SPINTAB 3*	1,184 %	1 820 000	1 900 000	-
SPINTAB 5*	1,327 %	1 840 000	2 920 000	-
SPINTAB	1,390 %	3 840 000	3 920 000	-
SPINTAB	1,390 %	<u>3 860 000</u>	<u>3940 000</u>	-
		<b>13 577 794</b>	<b>14 961 654</b>	

\*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 11 658 494.

**NOT 8**  
**UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2019	2018
Övriga interimsskulder	277 361	280 637
Sociala avgifter	34 845	25 913
Upplupna räntor	22 158	25 490
Upplupna arvoden	110 900	93 400
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>456 111</u>	<u>459 373</u>
<b>SUMMA</b>	<b>901 375</b>	<b>884 813</b>

**NOT 9**  
**STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE  
EGNA SKULDER**

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



Malmö den 1/4 2020

Lars Wredmark  
Styrelsens ordförande

Jonas Nilsson

Jan-Ove Lundkvist

Carl Espersson Denne

Andreas Banby

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18/5 2020 i Malmö

FB  
Fredrik Borg  
Ernst & Young AB

Lennart Sandberg  
Av föreningsstämma vald revisor

Lars Persson  
Av föreningsstämma vald revisor