

ÅRSREDOVISNING 2012
Brf. Svenstorp 3



CYMKO

www.cymko.se

Förklaringar från A-O

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna. Borgensförbindelser är ett exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning byggnader

Fördelning på flera år av anskaffningsvärdet på en anläggningstillgång så att detta i sin helhet inte belastar ett enda års resultat. Avskrivningstiden baseras på anläggningstillgångens livslängd och nyttjande. Avskrivning kan ske efter annuitets-metoden eller som rak avskrivning.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

Bränsletillägg

Om uppvärmningen inte ingår i årsavgiften, är detta en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Tillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Fond för inre underhåll

I de fall styrelsen inte beslutat annat skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.

Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad.

Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavarens fondbelopp lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel påverkar storleken på det belopp som avsätts. Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen i regel måste betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvara eller är större än de kortfristiga skulderna anses likviditeten god.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter.

Räntebidrag

Ett statligt bidrag som minskar föreningens räntekostnader på lån på exempelvis ombyggnader.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens rep.fond i förhållande till skulderna.

Specialutlåning

Konto för likvida medel som ger högre ränta än kassakontot tack vare att utlåning kan ske på längre sikt.

Ställda panter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Årsavgift

Föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel som används till de löpande kostnaderna och stadgeenliga avsättningarna.

Månadsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs månadsvis i förskott.

Årsredovisning 2012

Brf. Svenstorp 3

8

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3 Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för tiden 2012-01-01 - 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Bengt-Göran Westerberg	Ordförande	2012-01-01 - 2012-12-11
Jonas Ericsson	V. ordförande	2012-01-01 - 2012-12-31
Jon Lennryd	Sekreterare	2012-01-01 - 2012-05-07
Karin Bolin	Sekreterare	2012-05-08 - 2012-12-31
Jon Lennryd	Ledamot	2012-05-08 - 2012-08-01
John Mårtensson	Ledamot	2012-01-01 - 2012-05-07
Anna-Lena Lundin	Ledamot	2012-05-08 - 2012-12-31
Ulla Nord	Ledamot	2012-05-08 - 2012-12-31
Ulla Babic	Suppleant	2012-01-01 - 2012-12-31
Karin Bolin	Suppleant	2012-01-01 - 2012-05-07
Ingrid Malmberg	Suppleant	2012-05-08 - 2012-12-31
Irene Jönsson	Intern revisor	2012-01-01 - 2012-12-31
Birgitta Edlund	Intern revisorsuppleant	2012-01-01 - 2012-12-31
Ernst & Young	Extern revisor	2012-01-01 - 2012-12-31

Valberedning

Irene Jönsson (sammankallande)
Kim Arehn-Berg
Eva Holgersson

Husvärdar

Stafan Gladh A-huset
Bengt-Göran Westerberg B-huset (avgick i december)
Irene Jönsson C-huset
Stig Jönsson D-huset (från december även B-huset)

I tur att avgå som ordinarie styrelseledamot

Anna-Lena Lundin

I tur att avgå som suppleant

Ulla Babic

I tur att avgå som intern revisor och revisorsuppleant

Irene Jönsson
Birgitta Edlund

I tur att avgå ur valberedningen

Irene Jönsson
Kim Arehn-Berg
Eva Holgersson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2012 i föreningens samlingslokal.
Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöte

Under året har 12 protokollförda styrelsemöten hållits

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Fastighetsskötsel

Under 2012 har Cymkos fastighetsskötsel ansvarat för föreningens fastighets- och trädgårdsskötsel.

Kabel-TV

ComHem ansvarar för kabel-TV-utbudet.

Bredband

Ownit Broadband AB är föreningens bredbandsleverantör

Fastighetsjour

Fastighetsjour sköts av Security Assistance.

Skadedjursbekämpning

Anticimex har anlåtats för skadedjursbekämpning.

Reparationer och underhåll under året

- Reparation av vattenskada i Kommunals lokal
- Reparation av vattenskada hos medlem
- Målning av hobbyrummet
- Målning av källarnedgångar
- Reparation av värmesystemet
- Påbörjat målning av soprumsdörrar
- Tvätt av väggar i trapphusen

I övrigt har det vidtagits allmänna underhållsarbeten inom fastigheten

Inköp

Dokumentförstörare
Plantor och blomsterlökar
Färg
Utemöbler

Verksamheten 2012

Fastighetens skick

	Senaste åtgärd	år	Planerad åtgärd	år
Vattenstammar	Nya ledningar	2000		
Avloppsstammar	Relining i kök	2009-2010		
Golvbrunnar	Remaljering	2005-2006		
El	Nya elledningar	1991		
Tak	Nya tak	2004		
Fönster	Nya treglasfönster	2005		
Fasad	Avtvättning	1990		
Balkonger	Nya inglasade	1989		
Värmeanläggning	Fjärrvärme	1986		
Föreningslokal	Helreovering	2008		

Föreningen har en underhållsplan och aktuell femårsplan.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2012 har 9 lägenheter bytt ägare.

Försäkring

Fastigheten har under 2012 varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Taxeringsvärdet

Fastighetens taxeringsvärde var 71 548 000 kronor.

Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	522 kr	1 379 kr	28 kr
2010	543 kr	1 460 kr	28 kr
2011	542 kr	1 418 kr	37 kr
2012	543 kr	1 245 kr	66 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Bal. vinst/ Disp. fond	27 047,93 kr
Årets resultat	284 643,48 kr
Utgående balanserat resultat	<u>311 691,41 kr</u>

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.
resterande att balansera i ny räkning.

-214 644,00 kr
<u>97 047,41 kr</u>

Slutord

Styrelsen har under året bl.a. ordnat en fixardag i trädgården och loppis för intresserade medlemmar. Vi har beställt container för grovsopor vår och höst. Föreningen firade 65-årsjubileum och medlemmarna bjöds på landgång vid föreningsstämman.

Ett nytt vaktmästaravtal trädde i kraft, vilket gör att föreningen sparar en hel del på utgiftskontot. Ekonomin har varit så pass god att vi har betalt av en del på lån föreningen har.

Föreningens hemsida blir allt mer heltäckande och uppdateras kontinuerligt. Aktuell information kan hittas här. Svenstorp 3 kan även hittas på facebook!

Några medlemmar har under året lånat föreningslokalen, men mest står den oanvänd. Vi i styrelsen hade gärna sett att lokalen används mer, i syfte att öka samhörigheten i föreningen. Vi efterlyser medlemmar som vill hålla kurser eller andra sammankomster för oss andra.

Vid föreningsstämman i maj utökades antalet ordinarie ledamöterna i styrelsen från fyra till sex. Arbetet började flyta på och vi fick till en hyfsad fördelning av arbetsuppgifterna mellan oss. Bengt-Göran har gjort en avgörande insats i styrelsen, vilket han ska ha ett stort tack för! Vi hoppas att vi ska hitta fler medlemmar som är intresserade av styrelsearbete och att vi ska få en fungerande styrelse under våren. Ingen kan göra allt, men är vi många kan alla bidra med något!

Vi i styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för det förtroende och goda samarbete vi tagit del av under verksamhetsåret.

1

Resultaträkning

		2012 -01-01 2012 -12-31	2011 -01-01 2011 -12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 912 014,00 kr	3 902 974,00 kr
Övriga intäkter		144 833,00 kr	137 512,12 kr
		<u>4 056 847,00 kr</u>	<u>4 040 486,12 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskötsel	2	-290 983,97 kr	-407 934,00 kr
Driftkostnader	3	-1 945 632,33 kr	-1 852 442,41 kr
Underhållskostnader	4	-334 203,00 kr	-126 593,75 kr
Externa rörelsekostnader	5	-187 643,00 kr	-161 445,00 kr
Personalkostnader	6	-176 808,22 kr	-162 599,78 kr
		<u>-2 935 270,52 kr</u>	<u>-2 711 014,94 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 121 576,48 kr	1 329 471,18 kr
Avskrivningar	7	-432 056,00 kr	-579 912,00 kr
		<u>-432 056,00 kr</u>	<u>-579 912,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		689 520,48 kr	749 559,18 kr
Ränteintäkter		7 814,00 kr	8 410,00 kr
Räntekostnader		-427 372,00 kr	-419 665,12 kr
		<u>-419 558,00 kr</u>	<u>-411 255,12 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		269 962,48 kr	338 304,06 kr
Skatt på årets resultat		14 681,00 kr	0,00 kr
Årets resultat		284 643,48 kr	338 304,06 kr

8

Balansräkning

	Not	2012 -12-31	2011 -12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		215 761,00 kr	250 474,00 kr
Fastighetsförbättringar		9 099 445,00 kr	9 496 788,00 kr
		<u>9 315 206,00 kr</u>	<u>9 747 262,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		9 315 206,00 kr	9 747 262,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		232 680,00 kr	238 713,00 kr
Andra kortfristiga fordringar		0,00 kr	1 820,00 kr
Interimsfordringar		60 361,00 kr	59 066,00 kr
		<u>293 041,00 kr</u>	<u>299 599,00 kr</u>
Kassa och bank		1 128 002,54 kr	1 694 533,65 kr
Summa omsättningstillgångar		1 421 043,54 kr	1 994 132,65 kr
Summa tillgångar		<u><u>10 736 249,54 kr</u></u>	<u><u>11 741 394,65 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-108 200,00 kr	-108 200,00 kr
Fondavsättning yttre underhåll		-487 632,00 kr	-272 988,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		-27 047,93 kr	96 612,13 kr
Årets resultat		-284 643,48 kr	-338 304,06 kr
Summa eget kapital		<u>-907 523,41 kr</u>	<u>-622 879,93 kr</u>
Inteckningslån	8	-9 144 842,00 kr	-10 410 575,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-9 144 842,00 kr</u>	<u>-10 410 575,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-202 138,13 kr	-173 358,94 kr
Personalens källskatt		0,00 kr	-18 690,00 kr
Upplupna sociala kostnader		0,00 kr	-4 643,78 kr
Upplupna utgiftsräntor		-41 886,00 kr	-46 775,00 kr
Företallda avgifter/ hyror		-212 077,00 kr	-316 769,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö		-227 783,00 kr	-147 703,00 kr
		<u>-683 884,13 kr</u>	<u>-707 939,72 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-10 736 249,54 kr</u></u>	<u><u>-11 741 394,65 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 816 210,00 kr	14 816 210,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lokaler	191 852,00 kr	191 652,00 kr
Hyres, avgifts bortfall bostäd	0,00 kr	-7 500,00 kr
Årsavgifter	3 720 162,00 kr	3 718 822,00 kr
	<u>3 912 014,00 kr</u>	<u>3 902 974,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	5 760,00 kr	6 050,00 kr
Kabel TV debitering	107 940,00 kr	107 940,00 kr
Elkostnader debiterade	840,00 kr	840,00 kr
Övriga avgifter	30 293,00 kr	22 682,12 kr
	<u>144 833,00 kr</u>	<u>137 512,12 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	50 025,06 kr	115 005,00 kr
Fastighetsskötsel	132 879,94 kr	178 956,00 kr
Städning	102 960,00 kr	102 960,00 kr
Bevakningskostnader	5 118,97 kr	8 307,00 kr
Hyra av inventarier och verkty	0,00 kr	2 706,00 kr
	<u>290 983,97 kr</u>	<u>407 934,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	171 903,30 kr	165 725,41 kr
Värmekostnad	1 028 728,00 kr	979 489,00 kr
Vatten och avlopp	209 564,00 kr	220 086,00 kr
Soptömning	148 805,00 kr	132 287,00 kr
Fastig. försäkringspremie	9 31 151,00 kr	38 339,00 kr
Tomträttsavgäld	11 7 506,00 kr	7 506,00 kr
Kabel TV avgift	112 508,00 kr	110 650,00 kr
Bredband och internetavgift	1 088,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	187 915,00 kr	180 418,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	16 688,00 kr	10 895,00 kr
Förbrukningsmaterial	29 776,03 kr	7 047,00 kr
	<u>1 945 632,33 kr</u>	<u>1 852 442,41 kr</u>

8

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2 012</u>	<u>2 011</u>
Rep. Bostad - målning	0,00 kr	4 024,00 kr
Rep. Bost./Övrigt	4 346,00 kr	0,00 kr
Rep. lokal	0,00 kr	4 950,00 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	14 055,00 kr	16 646,00 kr
Underhåll av vinds-, källarutr	200 000,00 kr	994,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	988,00 kr	3 848,75 kr
Rep. Va, sanitet	10 844,00 kr	34 232,00 kr
Rep. värme	31 400,00 kr	5 012,00 kr
Rep. El	2 663,00 kr	1 706,00 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	10 865,00 kr	0,00 kr
Underhåll av lås	11 685,00 kr	3 391,00 kr
Rep. fasad	0,00 kr	937,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	6 997,00 kr	5 340,00 kr
Underhåll övrigt	40 360,00 kr	45 513,00 kr
	<u>334 203,00 kr</u>	<u>126 593,75 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

Resekostnader (gruppkonto)	269,00 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	979,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	2 226,00 kr	2 231,00 kr
Konsultkostnader juridik	0,00 kr	-18 313,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	37 621,00 kr	53 671,00 kr
Revisionsarvoden externa	33 875,00 kr	17 158,00 kr
Kostnad möten/stämman	4 995,00 kr	357,00 kr
Förvaltningskostnad	95 444,00 kr	94 316,00 kr
Serviceavgifter till branschor	0,00 kr	7 370,00 kr
Bankkostnader	4 864,00 kr	4 655,00 kr
Föreningsavgifter	7 370,00 kr	0,00 kr
	<u>187 643,00 kr</u>	<u>161 445,00 kr</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner till kollektivanställda	26 600,00 kr	16 300,00 kr
Arvoden till styrelsen	102 596,00 kr	118 661,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	47 612,22 kr	27 638,78 kr
	<u>176 808,22 kr</u>	<u>162 599,78 kr</u>

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	2 314 228,35 kr	2 314 228,35 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 314 228,35 kr</u>	<u>2 314 228,35 kr</u>
Ingående avskrivningar byggnaden	-2 063 754,35 kr	-2 029 041,35 kr
Årets avskrivningar	-34 713,00 kr	-34 713,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 098 467,35 kr</u>	<u>-2 063 754,35 kr</u>
Avskrivning sker med	1,50%	

Fastighetsförbättringar 20-års	<u>2 012</u>	<u>2 011</u>								
Ingående anskaffningsvärde	2 793 733,00 kr	2 793 733,00 kr								
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 793 733,00 kr	2 793 733,00 kr								
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-2 431 945,00 kr	-2 362 102,00 kr								
Årets avskrivningar	-69 843,00 kr	-69 843,00 kr								
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 501 788,00 kr	-2 431 945,00 kr								
<i>Avskrivning sker med</i> 2,50%										
Balkongreivering										
Ingående anskaffningsvärde	5 744 143,00 kr	5 744 143,00 kr								
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 744 143,00 kr	5 744 143,00 kr								
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-5 744 143,00 kr	-5 600 538,00 kr								
Årets avskrivningar	0,00 kr	-143 605,00 kr								
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 744 143,00 kr	-5 744 143,00 kr								
<i>Avskrivning sker med</i> 2,50%										
Takreivering & Fönsterreivering										
Ingående anskaffningsvärde	9 600 000,00 kr	9 600 000,00 kr								
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 600 000,00 kr	9 600 000,00 kr								
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-2 040 000,00 kr	-1 800 000,00 kr								
Årets avskrivningar	-240 000,00 kr	-240 000,00 kr								
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 280 000,00 kr	-2 040 000,00 kr								
<i>Avskrivning sker med</i> 2,50%										
Relining										
Ingående anskaffningsvärde	1 750 000,00 kr	1 750 000,00 kr								
Årets aktivering: Relining	0,00 kr	0,00 kr								
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 750 000,00 kr	1 750 000,00 kr								
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-175 000,00 kr	-87 500,00 kr								
Årets avskrivningar	-87 500,00 kr	-87 500,00 kr								
Utgående ackumulerade avskrivningar	-262 500,00 kr	-175 000,00 kr								
<i>Avskrivning sker med</i> 5,00%										
Totalt byggnader och mark	9 315 206,00 kr	9 747 262,00 kr								
Fastigheten består av										
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Antal lägenheter</th> <th>Boyta</th> <th>Antal lokaler</th> <th>Lokalyta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">119</td> <td style="text-align: center;">6856,4</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: center;">486,2</td> </tr> </tbody> </table>	Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta	119	6856,4	11	486,2		
Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta							
119	6856,4	11	486,2							
Taxeringsvärde byggnad	43 000 000,00 kr	43 000 000,00 kr								
Taxeringsvärde mark	26 000 000,00 kr	26 000 000,00 kr								
Taxeringsvärde byggnad	2 216 000,00 kr	2 216 000,00 kr								
Taxeringsvärde mark	332 000,00 kr	332 000,00 kr								
Summa	71 548 000,00 kr	71 548 000,00 kr								
Maskiner och inventarier										
Ingående anskaffningsvärde	165 655,00 kr	165 655,00 kr								
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 655,00 kr	165 655,00 kr								
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-165 655,00 kr	-161 404,00 kr								
Årets avskrivningar	0,00 kr	-4 251,00 kr								
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 655,00 kr	-165 655,00 kr								
<i>Avskrivning sker med</i> resterande										
Totalt bokfört	0,00 kr	0,00 kr								

<u>Not 8 Inteckningslån</u>	Räntesats	Villkorsändringsdag	2 012	2 011
Spintab	5,98%	2015-06-25	1 864 490 kr	2 071 658,00
Stadshypotek	3,96%	Rörligt	3 667 499 kr	3 705 307,00
Stadshypotek	3,07%	Rörligt	1 857 250 kr	1 876 250,00
Stadshypotek	2,35%	Rörligt	0,00	852 750,00
Stadshypotek	3,73%	Rörligt	826 965 kr	966 472,00
Stadshypotek	3,45%	Rörligt	928 638 kr	938 138,00
			9 144 842,00	10 410 575,00

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 200 kr	272 988 kr	-96 612 kr	338 304 kr
Överföring till fond enligt stämmobeslut		214 644 kr	123 660 kr	-338 304 kr
Årets resultat				284 643 kr
Belopp vid årets utgång	108 200 kr	487 632 kr	27 048 kr	284 643 kr

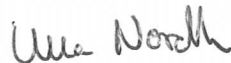
Not 11. Tomträttsavtal

Gällande avtal går ut den 20 oktober 2020.

Malmö den ³⁰ / 4 2013



Jonas Ericsson



Ulla Nord



Bengt-Göran Westerberg



Anna-Lena Lundin



Karin Bolin



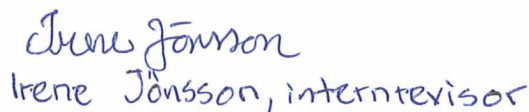
Jan Hennings

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

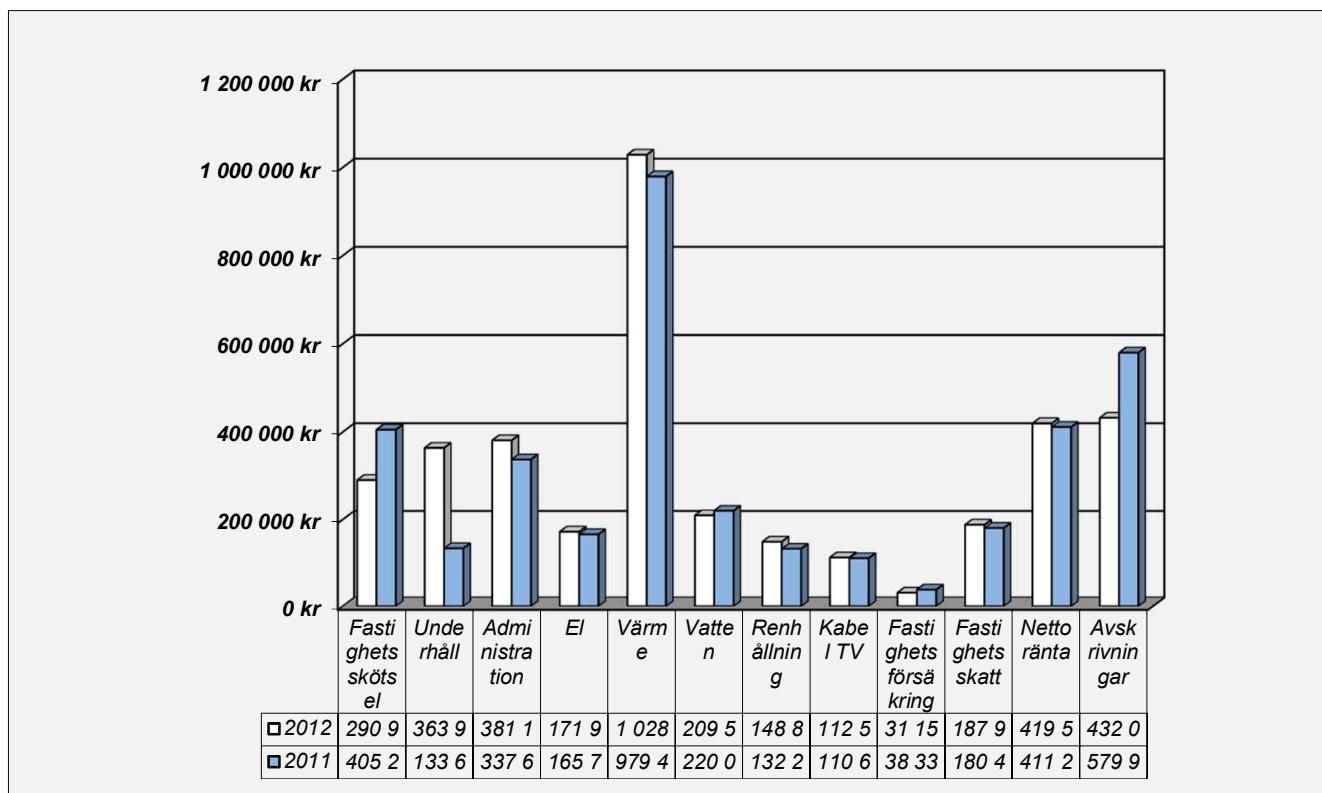
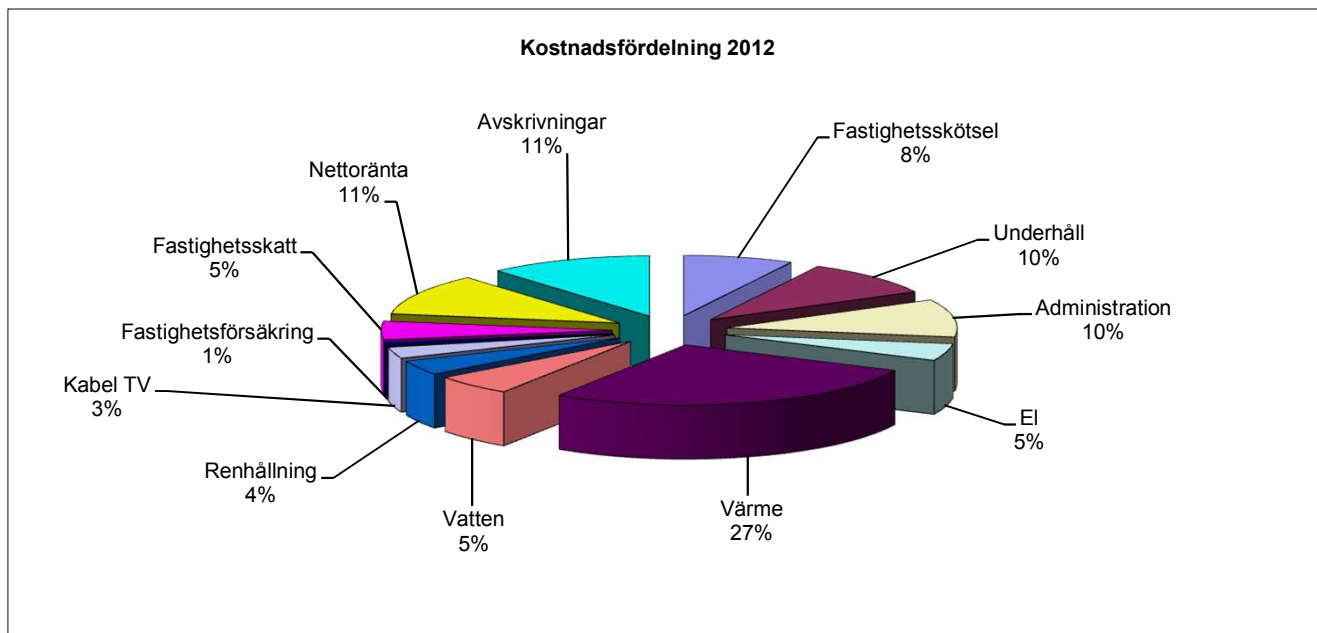
Malmö den ² / 5 2013



Thomas Anvelid, Aukt revisor



Irene Jönsson, interntrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenstorp 3 org.nr 746000-0636

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Svenstorp 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

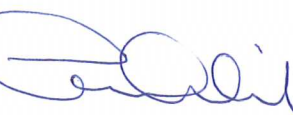
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 2 maj 2013



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Irene Jönsson
Internrevisor

ANSVAR

Fördelningen i listan nedan gäller för egendom som föreningen har försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar alltid för egna installationer och sådant som tidigare lägenhetsinnehavare låtit installera.

◆ = Brf's ansvar ○ = Brh's ansvar

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
Väggar i lägenheten		
Lägenhetsavskiljande och bärande vägg	◆	
Icke bärande vägg	○	
Ytskikt på vägg inklusive underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	Insidan av avskiljande och bärande vägg, t.ex. tapet och puts, inkl. fuktisolerande skikt i våtrum
Golv		
Ytskikt på golv inkl. underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet	○	T.ex. golvmatta, keramiska plattor. Bakomliggande fuktisolerande skikt, parkettgolv inkl. underliggande sand
Innertak i lägenheten		
innertak inklusive underliggande behandling som krävs för anbringande av ytskiktet	○	T.ex. puts och stuckatur
Dörrar		
Ytbehandling utsida ytterdörr	◆	Balkongdörr, se särskild rubrik
Ytterdörr inkl. ytbehandling insida, lister, foder, karm, lås inkl. nycklar, handtag, ringklocka m.m.	○	Vid byte av dörr ska gällande normer för ljud och brandklassning uppfyllas
Innerdörr	○	
Fönster och fönsterdörr		
Karm och båge	◆	
Yttre målning	◆	
Glas, spröjs, kitt	○	
Beslag, spanjolett, handtag, gångjärn, tätninglistor m.m.	○	
Inre målning samt målning mellan bågarna	○	
VVS-artiklar m.m.		
Avloppsledning med golvbrunn	◆	Föreningen ansvarar för rensning av avloppsledning, brh svarar för rensning av golvbrunn
Klämring	○	
Tvättställ, blandare, vattenlås, avstängningsventil, bottenventil och packning. Badkar, dusch-kabin och duschslang. WC-stol	○	
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättbänk	○	
Kall- och varmvattenledning inkl. armatur	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Ventilation och värme		
Ventilationskanaler samt köksfläkt och spiskåpa som utgör del av husets ventilation	◆	Om den tjänar fler än den egna lägenheten
Ventilationsdon	○	
Utluftsdon, springventil	○	
Vädringsfilter samt filter till köksfläkt och spiskåpa	○	
Vattenradiatorer, värmeledning, ventil, termostat	◆	Målning svarar bostadsrättshavaren för
Elektrisk golvvärme, handdukstork	○	Som bostadsrättshavaren har försett lägenheten med

BYGGDEL	VEMS ANSVAR?	ANMÄRKNING
Köksutrustning		
Diskmaskin, diskbänk, kyl och frys, spis och mikrovågsugn	○	
El-artiklar		
Säkringsskåp och el-ledningar i lägenheten	○	Till de delar som är synliga i lägenheten och bara försörjer den egna lägenheten
Belysningsarmatur, eluttag, strömbrytare och jordfelsbrytare	○	
Byte av säkring	○	
Förråd, gemensamma utrymmen m.m.		
Gemensamma utrymmen	◆	
Förråd upplåtet med bostadsrätt och liknande utrymmen	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten
Garage upplåtet med bostadsrätt	○	
Mark, uteplats m.m.		
Underhåll av mark som inte är upplåten med bostadsrätt	◆	
Underhåll av mark upplåten med bostadsrätt	○	Samma regler som för underhåll av lägenheten. Skall följa föreningens instruktioner om skötsel.
Snöskottning och renhållning		
Avrinning av dagvatten från takterrass	○	
Balkong och altan		
Målning av balkongtak, sida och utsida av balkongfront	◆	
Ytbehandling av balkonggolv samt insidan av balkongfront	○	Utföres enligt föreningens instruktioner
Glas på inglasad balkong/altan	○	
Övrigt		
Braskamin, eldstad, öppen spis, kakelugn	○	
Rensning av rökgång för öppen spis m.m. som föreningen försett lägenheten med	◆	
Inredningssnickerier, socklar, foder och lister	○	
Kryddställ, badrumsskåp, klädhylla och annan fast inredning	○	
Torkställning i badrum	○	
Invändig trappa i lägenheten	○	Även invändig steg till vind
Anordning för informationsöverföring	○	
Brandvarnare	○	

* Brf=bostadsrättsförening, Brh=bostadsrättshavare



Hej!

Jag heter Patrik och det är mig du kontaktar om du vill prata om försäkringar för dig och ditt hem. Du som bor i en lägenhet som förvaltas av Cymko kan få ett riktigt bra pris på din hemförsäkring. Hör av dig!

040-633 96 04, patrik.svensson@lansforsakringar.se

lansforsakringar.se

 Lansförsäkringar
Skåne

Vi har plats för fler nöjda kunder

*Vi tror på ett personligt engagemang och en lokal närvaro.
Hos oss hittar du ett komplett utbud av banktjänster. Välkommen!*

*Enligt Svenskt Kvalitetsindex (SKI) 2012 har Handelsbanken, återigen, nöjdst kunder av de stora bankerna i Sverige: Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank.

Västra Hamnen, tel 040-10 89 90
www.handelsbanken.se/malmo_vastrahamnen

Handelsbanken

Nöjdst
kunder i år igen! *



HUVUDKONTOR - MALMÖ

Västra Varvsgatan 19, Box 8027, 200 41 MALMÖ
Förvaltning: 040-672 87 20 • Mäklarna: 040-19 20 40
Fax: 040-19 01 40

E-post: info@cymko.se