

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3
746000-0636

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkningen	8
Upplysningar till balansräkningen	10
Underskrifter	11
Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3, 746000-0636 får härmed avge årsredovisning för 2014, föreningens förvaltning för tiden 2014-01-01 -- 2014-12-31.

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen bildades år 1957 och har till ändamål att förvalta fastigheten . Föreningen beskattas som privatbostadsföretag.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Själland 1	Malmö

Fastigheten består av 119 st lägenheter och 11 st lokaler.

Boyta	Lokalyta
6856 m2	486 m2

Taxeringsvärde		
Taxvärde byggnad	Bostadsdel	47 000 000
Taxvärde mark	Bostadsdel	34 000 000
Taxvärde byggnad	Lokal	2 515 000
Taxvärde mark	Lokal	297 000
		<hr/>
		83 812 000

Underhåll av	Senaste åtgärd	Utfört år
Vattenstammar	Nya ledningar	2000
Avloppsstammar	Relining i kök	2009-2010
Golvbrunnar badrum	Remaljering	2005 och 2006
El	Nya elledningar	1991
Trapphus	Målning	1998 och 2009
Tak	Nya tak	2004
	Nytt tak över butik	2014
Fönster	Nya treglasfönster	2005
Källarfönster	Nya treglasfönster	2014
Fasad	Avtvättning	1990
Värmeanläggning	Fjärrvärme	1986
Balkonger	Nya inglasade	1989
Föreningslokal	Helreovering	2008
Tvätt utrustning	Nya maskiner	2014

Försäkring:

Fastigheten har under 2014 varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Reparationer och underhåll under året:

Nytt tak har blivit lagt över butiken och fotvården.

Nya källarfönster har blivit inmonterade i samtliga hus.

Tvätt och rengöring av samtliga soprum och sopkärl har blivit gjort.

Klippning och upprensning/förnygring av träd och buskar har utförts av Sjöbo Anläggning.
Div. små reparations och underhållsarbeten.

Inköp
Tvättmaskiner och torktumlare
Tvätt vagnar
Brandskyddsmaterial
Vattendammsugare
Blommor och förbrukningsmaterial
Dator o trådlös router

Styrelse och revisorer

Styrelse	Befattning
2014-01-01 - 2014-01-27	
Stefan Gladh	Ordförande
Karin Bolin	Sekreterare
Caroline Clevenholm	Ledamot
Sandra Berntsson	Ledamot
Ulla Nordh	Ledamot
Ingrid Malmberg	Suppleant

2014-01-27 - 2014-04-01

Stefan Gadh	Ordförande (ledamot from 140317)
Karin Bolin	Sekreterare
Caorline Clevenholm	Ledamot
Sandra Berntsson	Ledamot
Irene Jönsson	Ledamot (ordf from 140317)
Daniel Melander	Ledamot
Weronica Taubert	Ledamot
Ingrid Malmberg	Suppleant
Ida Volgé	Suppleant
Stig Jönsson	Suppelant

2014-04-01 - 2014-12-31

Irene Jönsson	Ordförande
Sandra Berntsson	Sekreterare
Weronica Taubert	Kassör
Caroline Clevenholm	Ledamot
Daniel Melander	Ledamot

Ida Volgé (flyttat från brf nov '14)	Suppelant
Stig Jönsson	Suppleant

Intern revisorere:	Brigitta Edlund
Intern revisorssuppleant	Anna Lena Lundin
Extern revisor	Thomas Anvlid EY

Valberedning:
Vakant

I tur att avgå som ordinarie styrelseledamot
Sandra Berntsson

I tur att avgå som suppleant:
Stig Jönsson

I tur att avgå som intern revisor och revisorssuppleant
Birgitta Edlund
Anna Lena Lundin

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra föreningsstämma:

Extra föreningsstämma hölls den 27 januari 2014 i föreningens samlingslokal.
Ärende; val av nya styrelsemedlemmar. Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämma:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 april 2014 i föreningens samlingslokal.
Närvarande var 22 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöte:

Under 2014 har 14 protokollförda styrelsemöten hållits.

Fixardag:

Lördagen den 10 maj samt lördagen den 27 sept. anordnades fixardagar med fokus på trädgårdsarbete.

Loppis:

Lördagen den 31 maj anordnades en loppis på gården.

Adventsfirande:

Den första advent hälsade vi gemensamt julen välkommen genom att tända våra två granar.
Det bjöds på glögg och pepparkakor med julmusik i bakgrunden.

Medlemsinformation

Av föreningens 119 lägenheter har under året 15 st bytt ägare.
Övelåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

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 skadedjurssanering (gnagare/råttor)

Slutord:

Under 2014 har en del underhållsarbete blivit gjorda.

Vi har installerat nya tvättmaskiner och torktumlare, monterat in nya källarfönster och nytt tak har blivit lagt över butikerna.

Trädgården har också fått en uppfräschning vilket fortsätter under våren med plantering av nya växter och blommor.

Vi har arbetat mycket med att uppdatera det Systematiska brandskyddsarbetet och information har skickats ut till samtliga medlemmar.

Under året har vi anordnat fixardagar, loppis och adventsfirande för att lära känna varandra och känna delaktighet inom föreningen.

Under 2015 kommer vårt stora arbete vara byggnation av miljöhus, vilket vi ser mycket fram emot.

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

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 067	4 029	3 912	3 903
Resultat efter finansiella poster	-607	-123	70	124
Soliditet, %	4	10	-10	-7
Årsavgifter snitt/kvm (kr)	538	543	543	542
Värmekostnad/kvm (kr)	132	143	140	133
Lån/kvm (kr)	1 164	1 205	1 246	1 418
Nettoränta/kvm (kr)	36	40	57	56

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-25 961
årets resultat	-607 496
Totalt	-633 457
disponeras för	
årets fondavsättning	-550 000
årets ianspråktagande av yttre fond	1 166 000
balanseras i ny räkning	-17 457

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	4 066 710	4 028 664
Övriga rörelseintäkter	2	74 351	19 434
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>4 141 061</u>	<u>4 048 098</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 889 034	-2 829 808
Övriga externa kostnader	6	-294 180	-193 872
Personalkostnader	7	-164 268	-168 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-133 247	-432 056
Summa rörelsekostnader		<u>-4 480 729</u>	<u>-3 623 979</u>
Rörelseresultat		<u>-339 668</u>	<u>424 119</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 599	12 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 427	-308 431
Summa finansiella poster		<u>-267 828</u>	<u>-295 691</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-607 496</u>	<u>128 428</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-607 496</u>	<u>128 428</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-607 496</u>	<u>128 428</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 749 903	8 883 150
Summa materiella anläggningstillgångar		8 749 903	8 883 150
Summa anläggningstillgångar		8 749 903	8 883 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 545	0
Övriga fordringar		33 102	9 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 069	61 474
Summa kortfristiga fordringar		116 716	70 522
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		855 278	1 546 692
Summa kassa och bank		855 278	1 546 692
Summa omsättningstillgångar		971 994	1 617 214
SUMMA TILLGÅNGAR		9 721 897	10 500 364

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		108 200	108 200
Yttre fond		953 712	702 276
Summa bundet eget kapital		1 061 912	810 476
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 961	97 047
Årets resultat		-607 496	128 428
Summa fritt eget kapital		-633 457	225 475
Summa eget kapital		428 455	1 035 951
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	8 548 273	8 845 986
Summa långfristiga skulder		8 548 273	8 845 986
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		164 976	114 437
Övriga skulder	9	18 152	8 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		562 041	495 423
Summa kortfristiga skulder		745 169	618 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 721 897	10 500 364

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	14 816 210	14 816 210
Summa ställda säkerheter	14 816 210	14 816 210

Ansvarsförbindelser

Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar(K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med bokfört avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5 %
Fastighetsförbättringar (tidigare års fastighetsförbättringar har sammanlagts med byggnadens bokförda värde).	

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter

Årsavgifter och Hyresintäkter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter	3 757 758	3 720 612
Hyresintäkter lokaler moms fria	195 252	194 352
Intäkt Vinds/källarförråd	5 760	5 760
Kabel-TV/bredband	107 940	107 940
	4 066 710	4 028 664

Not 2 Övriga intäkter och debiterade avgifter

	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Elkostnader debiterade	840	840
Förseningsavgifter intäkter	1 560	1 210
Överlåtelseavgifter	14 450	9 984
Pantsättningsavgift	10 475	6 600
Övriga fakturerade kostnader	35 245	0
Försäkringsersättning	11 801	0
Övriga rörelseintäkter	20	800
Summa	74 391	19 434

Not 3 Fastighetsskötsel

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel extraarbeten	105 830	217 757
Fastighetsskötsel enligt avtal	120 326	124 037
Städning	149 336	122 140
OVK/Energideklaration	0	36 845
Bevakningskostnader	6 382	9 083
Gångbanerenhållning/snörojning	0	3 125
Summa	381 874	512 987

Not 4 Reparation och underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Underhåll av vinds-, källarutr	0	170 174
Rep. Va, sanitet	22 695	49 061
Rep. värme	31 163	13 230
Rep. Ventilation	7 566	0
Rep. El	3 825	1 279
Underhåll av lås	0	6 460
Rep, Tak, hänggrännor	104 375	72 835
Rep, Fönster	752 125	480
Övriga trädgårdskostnader	223 719	1 244
Underhåll övrigt	62 916	58 495
Rep bostadsrättslägenhet	13 545	0
Rep. av tvättutrustning	414 976	13 717
Summa	1 636 905	386 975

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Elkostnad	152 083	159 654
Värmekostnad	968 938	1 048 242
Vatten och avlopp	257 474	242 870
Soptömning	156 356	147 489
Fastig. försäkringspremie	35 366	35 016
Tomträttsavgäld	7 506	7 506
Kabel TV	118 480	115 861
Bredband och internet avgift	1 108	1 098
Fastighetsskatt	172 943	172 110
Summa	1 870 254	1 929 846

Not 6 Externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Förbrukningsinv & förbrukning	7 026	3 951
Förbrukningsmaterial	59 725	27 207
Telekommunikation	2 691	3 025
Förvaltningskostnader övrigt	57 641	36 834
Revisionsarvoden externa	22 250	15 050
Kostnad möten/stämma	0	394
Förvaltningskostnad	99 104	97 644
Konsultarvoden	30 072	0
Inkasso- / Påminnelseavg.	1 075	0
Bankkostnader	3 517	2 397
Tidningar, tidskrifter	3 340	0
Föreningsavgifter	7 739	7 370
Summa	294 180	193 872

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	8 850	18 750
Styrelsearvode	123 137	117 035
Sociala kostnader	32 281	32 458
Summa	164 268	168 243

Upplysningar till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 457 961	2 314 228
-Fastighetsförbättringar	0	14 143 733
-Nyanskaffningar		
	16 457 961	16 457 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 574 811	-7 142 752
-Avskrivningar fastighetsförbättringar	0	-397 343
-Årets avskrivning enligt plan	-133 247	-34 716
	-7 708 058	-7 574 811
Redovisat värde vid årets slut	8 749 903	8 883 150

Tidigare års fastighetsförbättringar har slagits samman med anskaffningsvärdet på byggnaden. Tidigare års avskrivningar har slagits samman.

Not 9 Inteckningslån

<i>Bank</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Stadshypotek	2,420	rörlig	1 819 250	1 838 250
Stadshypotek	2,480	rörlig	3 591 883	3 629 691
Stadshypotek	2,550	rörlig	777 348	801 585
Stadshypotek	2,050	rörlig	909 638	919 138
Swedbank	5,980	2015-06-25	1 450 154	1 657 322
			8 548 273	8 845 986

Not 10 Övriga skulder, lång- och kortfristiga

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	297 713	298 856
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 190 852	1 195 424
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 059 708	7 351 706
	8 548 273	8 845 986

Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid Årets ingång	108 200	0	702 276	97 047	128 428
Disposition enl årsstämmbeslut lanspråktagande av yttre fond Årets resultat			251 436	-123 008	-128 428
Belopp vid årets slut	108 200	0	953 712	-25 961	-607 496

Underskrifter

Malmö, den / 2015

Irene Jönsson

Sandra Berntsson

Weronica Taubert

Caroline Clevholm

Daniel Melander

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Thomas Anvelid EY
Auktoriserad revisor

Birgitta Edlund
Intern revisor

Kassaflödesanalys (oreviderad bilaga)

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-607 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	133 247
	<u>-474 249</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-474 249
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-45 663
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	126 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-393 701
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-297 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-297 713
Årets kassaflöde	-691 414
Likvida medel vid årets början	1 546 692
Likvida medel vid årets slut	855 278