

Årsredovisning

Brf Svenstorp 3
Org. nr. 746000-0636

2013-01 -01 - 2013 -12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3 Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för tiden 2013-01-01 till 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Jonas Ericsson	Ordförande	2013-01-01 – 2013-11-04
Karin Bolin	Sekreterare	2013-01-01 – 2013-12-31
Anna-Lena Lundin	Ledamot	2013-01-01 – 2013-05-14
Ulla Nordh	Ledamot	2013-01-01 – 2013-12-31
Stig Jönsson	Ledamot	2013-03-04 – 2013-05-14
Sandra Berntsson	Ledamot	2013-03-04 – 2013-12-31
Stefan Gladh	Ledamot	2013-03-04 – 2013-12-31
	Ordförande	2013-11-04 – 2013-12-31
Caroline Clevenholm	Ledamot	2013-05-14 – 2013-12-31
Suppleant	Ulla Babic	2013-01-01 – 2013-05-14
Suppleant	Ingrid Malmberg	2013-01-01 – 2013-12-31
Suppleant	Cecel Bjurhovd Kolz	2013-05-14 – 2013-12-31
Intern revisor	Irene Jönsson	2013-01-01 – 2013-05-14
Intern revisor	Weronica Täubert	2013-05-14 – 2013-12-31
Intern revisorssuppleant	Birgitta Edlund	2013-01-01 – 2013-12-31
Extern revisor	Ernst & Young	2013-01-01 – 2013-12-31
Valberedning	Irene Jönsson	2013-01-01 – 2013-05-14
	Kim Arehn Berg	2013-01-01 – 2013-05-14

Husvärdar	Stefan Gladh A-huset	2013-01-01 – 2013-12-31
	Stig Jönsson B-huset	2013-01-01 – 2013-05-14
	Irene Jönsson C-huset	2013-01-01 – 2013-05-14
	Stig Jönsson D-huset	2013-01-01 – 2013-05-14

I tur att avgå som ordinarie styrelseledamot

Karin Bolin

Ulla Nordh

I tur att avgå som suppleant

Ingrid Malmberg

I tur att avgå som intern revisor och revisorssuppleant

Weronica Täubert

Birgitta Edlund

I tur att avgå ur valberedningen

vakant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013 i föreningens samlingslokal.

Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöte

Under året har 15 protokollförda styrelsemöten hållits.

Förvaltning

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

Fastighetsskötsel

Under 2013 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 anlitats för skadedjursbekämpning

Reparationer och underhåll under året

- Reparation av vattenskador i lägenheter
- Rensning av takrännor och stuprör
- Tvättning av tak och utsidor av balkongerna
- Reparation av värmesystemet
- Målning av soprumsdörrar
- Målning av staket
- Obligatorisk ventilationskontroll utförd
- Reparation av dörrkarmar till lägenhetsdörrar
- Lagning av tak över butik och fotvård beslutad
- Extra trädgårdsarbete utfört av Cymko
- Beslut om utbyte av tvättutrustning i tvättstugorna
- Nytt städavtal, nu med Cymko
- Mindre inköp gjordes för underhållsarbete och dylikt

I övrigt har det vidtagits allmänna underhållsarbeten inom fastigheten.

Fastighetens skick	Senaste åtgärd år	
Vattenstammar	Nya ledningar	2000
Avloppsstammar	Relining i kök	2009-2010
El	Nya elledningar	1991
Tak	Nya tak	2004
Fönster	Nya treglasfönster	2005
Värmeanläggning	Fjärrvärme	1986
Balkonger	Nya inglasade	1989

Föreningen har en underhållsplan och aktuell femårsplan.

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
2013	543 kr	1 205 kr	95 kr

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2013 har 11 lägenheter bytt ägare.

Försäkring

Fastigheten har under 2013 varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	97 047:41
Årets resultat	128 427:73
Förslag till avsättning till yttre fond	<u>- 251 436:00</u>
Att balansera i ny räkning	- 25 960:86

Slutord

Under året har föreningen fått soprumsdörrar och staket målade. Hängrännor, stuprör och balkonger har rensats och tvättats. Under hösten har styrelsen, enligt förslag från medlemmar på föreningsstämman, tagit in offerter och beslutat om inköp av ny utrustning till tvättstugorna.

Styrelsen har under året ordnat en fixardag i trädgården för intresserade medlemmar. Vi har beställt container för grovsopor vår och höst.

I mars kallades föreningens medlemmar till extra föreningsstämma för att välja in fler styrelsemedlemmar.

I november flyttade ordförande Jonas Ericsson från föreningen. Stefan Gladh tog över rollen som ordförande.

Större delen av året, från maj till december, har B-, C- och D-husen fått klara sig utan husvärdar. Styrelsen och vaktmästaren har fått lösa det efter bästa förmåga.

Föreningens hemsida blir alltmer heltäckande och uppdateras kontinuerligt. Aktuell information kan hittas här.

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 har planer på att anordna temakvällar för föreningens medlemmar, men vi är även positiva till boende som vill hålla kurser eller andra sammankomster för oss andra.

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

Väl mött på föreningsstämman, ta med denna redovisning!

Resultaträkning

	Noter	2013	2012
Rörelsens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		3 914 964,00	3 912 014,00
Övriga förvaltningsintäkter		133 134,00	144 833,00
		<u>4 048 098,00</u>	<u>4 056 847,00</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-512 987,00	-290 983,97
Driftkostnader	4	-1 961 004,07	-1 945 632,33
Underhållskostnader	3	-386 975,00	-334 203,00
Övriga kostnader	5	-162 714,20	-187 643,00
Personalkostnader	6	-168 243,00	-176 808,22
		<u>-3 191 923,27</u>	<u>-2 935 270,52</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		856 174,73	1 121 576,48
Avskrivningar		-432 056,00	-432 056,00
Rörelseresultat efter avskrivningar		424 118,73	689 520,48
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäcter		12 740,00	7 814,00
Räntekostnader		-308 431,00	-427 372,00
		<u>-295 691,00</u>	<u>-419 558,00</u>
Resultat efter finansiella poster		128 427,73	269 962,48
Skatt		0,00	14 681,00
Årets resultat		128 427,73	284 643,48
Tilläggsupplysning till resultaträkning			
Avsättning till yttrefond		-251 436,00	-214 644,00
Ianspråktagande av yttre fondavsättning		0,00	
Resultat efter fondförändring enligt förslag till stämman		-123 008,27	69 999,48

Balansräkning

	Noter	2013	2012
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
	7		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad		181 048,00	215 761,00
Fastighetsförbättringar		8 702 102,00	9 099 445,00
		8 883 150,00	9 315 206,00
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Skattekontomedel		1 346,00	241 097,00
Skatteavräkning		7 388,00	0,00
Andra kortfristiga fordringar		314,00	0,00
Övriga förutbet. kostnader och		61 474,00	60 361,00
Övriga fordringar		0,00	0,00
		70 522,00	301 458,00
Kassa och bank		1 546 691,81	1 128 002,54
Summa omsättningstillgångar		1 617 213,81	1 429 460,54
SUMMA TILLGÅNGAR		10 500 363,81	10 744 666,54
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital och skulder</u>			
	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-108 200,00	-108 200,00
Yttre fond		-702 276,00	-487 632,00
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-97 047,41	-27 047,93
Årets resultat		-128 427,73	-284 643,48
		-1 035 951,14	-907 523,41
<u>Långfristiga skulder</u>			
	8		
Lån Bank		-8 845 986,00	-9 144 842,00
		-8 845 986,00	-9 144 842,00
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		-114 436,67	-202 138,13
Skatteskulder		0,00	-8 417,00
Avräkning lagstadgade sociala		-8 567,00	0,00
Upplupna utgiftsräntor		-31 595,00	-41 886,00
Kundfordringar		-256 586,00	-212 077,00
Interimsskulder		-207 242,00	-227 783,00
		-618 426,67	-692 301,13
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-10 500 363,81	-10 744 666,54
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		14 816 210	14 816 210
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Hyresintäkter lokal

Årsavgifter

2013	2012
194 352,00	191 852,00
3 720 612,00	3 720 162,00
3 914 964,00	3 912 014,00

Övriga intäkter och debiterade avgifter

Vinds/ källare debitering

Kabel TV debitering

Elkostnader debiterade

Förseningsavgifter

Överlåtelseavgifter

Pantsättningsavgift

Övriga debiterade kostnader

Övriga rörelseintäkter

5 760,00	5 760,00
107 940,00	107 940,00
840,00	840,00
1 210,00	2 150,00
9 984,00	11 950,00
6 600,00	9 544,00
0,00	3 850,00
800,00	2 799,00
133 134,00	144 833,00

Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten

Fastighetsskötsel

Städning

OVK/Energideklaration

Bevakningskostnader

Gångbanerenhållning

217 756,78	50 025,06
124 037,22	132 879,94
122 140,00	102 960,00
36 845,00	0,00
9 083,00	5 118,97
3 125,00	0,00
512 987,00	290 983,97

Not 3 Underhållskostnader

Rep. Bost./Övrigt

Rep. gemensam utry. Tvättutrus

Underhåll av vinds-, källarutr

Underhåll av dörrar/portar

Rep. Va, sanitet

Rep. värme

Rep. El

Underhåll porttelefon/ kabel T

Underhåll av lås

Rep. Tak, hängrännor m.m.

Rep. fönster

Rep övrigt ute/Trädgårdskost.

Underhåll av skador

Underhåll övrigt

0,00	4 346,00
13 717,00	14 055,00
170 174,00	200 000,00
0,00	988,00
49 061,00	10 844,00
13 230,00	31 400,00
1 279,00	2 663,00
0,00	10 865,00
6 460,00	11 685,00
72 835,00	0,00
480,00	0,00
1 244,00	6 997,00
0,00	20 114,00
58 495,00	20 246,00
386 975,00	334 203,00

Not 4 Driftskostnader

	2013	2012
Elkostnad	159 654,47	171 903,30
Värmekostnader	1 048 242,00	1 028 728,00
Vatten och avlopp	242 870,00	209 564,00
Soptömning	147 489,00	148 805,00
Fastig. försäkringspremie	35 016,00	31 151,00
Tomträttsavgäld	7 506,00	7 506,00
Kabel TV avgift	115 861,00	112 508,00
Bredband och internetavgift	1 098,00	1 088,00
Fastighets skatt	172 110,00	187 915,00
Förbrukningsinv. & förbrukning	3 951,00	16 688,00
Förbrukningsmaterial	27 206,60	29 776,03
	1 961 004,07	1 945 632,33

Not 5 Övriga rörelsekostnader

Resekostnader (gruppkonto)	0,00	269,00
Kontorsmaterial och trycksaker	0,00	979,00
Telekommunikation	3 025,00	2 226,00
Postbefordran	0,00	66,00
Förvaltningskostnader övrigt	36 834,00	37 555,00
Revisionsarvoden externa	15 050,00	33 875,00
Kostnad möten/stämma	394,20	4 995,00
Förvaltningskostnad	97 644,00	95 444,00
Bankkostnader	2 397,00	4 864,00
Föreningsavgifter	7 370,00	7 370,00
	162 714,20	187 643,00

Not 6 Personalkostnader

Löner	18 750,00	18 300,00
Arvoden till styrelsen	117 035,00	110 896,00
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	32 458,00	47 612,22
	168 243,00	176 808,22

Not 7 Byggnader och mark

Fastighetsbeteckning: Sjöland 1			
Fastigheten består av			
Antal lägenheter	119	Boarea (kvm)	6 856
Antal lokaler	11	Lokalarea (kvm)	486
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel	47 000 000
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel	2 515 000
Taxeringsvärde mark		Lokaldel	297 000
			83 812 000
			71 548 000
Fastighetsen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar			

Fastigheten har ett tomträttsavtal som skall skrivas om 2020

Byggnad

Anskaffningsvärde byggnad

2013	2012
2 314 228,35	2 314 228,35

Ingående avskrivningsvärde byggnad

-2 098 467,35 -2 063 754,35

Årets avskrivning

-34 713,00 -34 713,00

Ackumulerade avskrivningar

-2 133 180,35 -2 098 467,35

Avskrivning har skett med 1,50%

Fastighetsförbättring 40 års

Ingående anskaffningsvärde

2 793 733,00 2 793 733,00

Utgående anskaffningsvärde

2 793 733,00 2 793 733,00

Ingående avskrivningsvärde förbättring

-2 501 788,00 -2 431 945,00

Årets avskrivning

-69 843,00 -69 843,00

Ackumulerade avskrivningar

-2 571 631,00 -2 501 788,00

Avskrivning har skett med 2,5%

Takreivering & Fönsterreivering

Ingående anskaffningsvärde

9 600 000,00 9 600 000,00

Utgående anskaffningsvärde

9 600 000,00 9 600 000,00

Ingående avskrivningsvärde förbättring

-2 280 000,00 -2 040 000,00

Årets avskrivning

-240 000,00 -240 000,00

Ackumulerade avskrivningar

-2 520 000,00 -2 280 000,00

Avskrivning har skett med 2,5%

Relining

Ingående anskaffningsvärde

1 750 000,00 1 750 000,00

Utgående anskaffningsvärde

1 750 000,00 1 750 000,00

Ingående avskrivningsvärde förbättring

-262 500,00 -175 000,00

Årets avskrivning

-87 500,00 -87 500,00

Ackumulerade avskrivningar

-350 000,00 -262 500,00

Avskrivning har skett med 5%

Totalt byggnader

8 883 150,00 9 315 206,00

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2013	2012
Swedbank	5,98%	2015-06-25	1 657 322,00	1 864 490,00
Stadshypotek	2,68%	Rörligt	3 629 691,00	3 667 499,00
Stadshypotek	2,62%	Rörligt	1 838 250,00	1 857 250,00
Stadshypotek	3,73%	Rörligt	801 585,00	826 965,00
Stadshypotek	2,63%	Rörligt	919 138,00	928 638,00
Summa lån			8 845 986,00	9 144 842,00

Not 9 Förändring av eget kapital

	<i>Bundet</i> Insatser	<i>Bundet</i> Yttre fondbehålln	<i>Fritt</i> Balanserat Resultat	<i>Fritt</i> Årets resultat
Vid årets ingång	108 200	487 632	27 048	284 643
Årets rörelser				
Överföring enligt stämma		214 644	69 999	-284 643
Årets resultat				128 428
Vid årets utgång	108 200	702 276	97 047	128 428

Malmö den

Stefan Gladh

Karin Bolin

Irene Jönsson

Sandra Berntsson

Caroline Clevenholm

Daniel Melander

Weronica Täubert

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den

Ernst & Young AB, Thomas Anvelid, Aukt revisor

Birgitta Edlund

Diagram

