

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3 Malmö



Årsredovisning 2009

**Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Svenstorp 3 Malmö**

Styrelsen får härmed avge redovisning för tiden 2009-01-01 till 2009-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

2009-01-01 – 2009-12-31

Ordförande	Irene Jönsson
V. ordförande	Björn Olsson
Sekreterare	Cecilia Andersson
Ledamot	Stig Jönsson
Ledamot	Anna Lena Lundin

Suppleant	Ulla Babic
Suppleant	Eva Persson (avflyttad från föreningen 091031)

Intern revisorer:	Mats Bergsten (avflyttad från föreningen 091031)
Intern revisorssuppleant:	Jonas Eriksson
Extern revisor:	Grant Thornton Sweden AB

Valberedning:
Gabrijela Egumenovski
Håkan Düring
Jannika Åberg
Bengt Göran Westerberg t.o.m. 2009-03-31

I tur att avgå som ordinarie styrelseledamot:

Stig Jönsson
Björn Olsson

I tur att avgå som suppleant:

Eva Persson

I tur att avgå som intern revisor och revisorssuppleant:

Mats Bergsten och Jonas Eriksson

I tur att avgå ur valberedningen:

Gabrijela Egumenovski
Håkan Düring
Jannika Åberg

Föreningsstämma:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 mars 2009 i föreningens samlingslokal.
Närvarande var 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöte:

Under 2009 har 10 protokollförda styrelsemöten hållits.

Förvaltning:

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

Fastighetsskötsel:

Under 2009 har Cymko´s fastighetsskötsel ansvarat för föreningens fastighets och trädgårdsskötsel.

Trapphusstädningen har utfört av AB Siomos.

Kabel-TV

ComHem ansvarar för kabel-TV utbudet.

Bredband

Ownit Broadband AB är föreningens bredbandsleverantör.

Administratör:

Irene Jönsson har under året varit anställd som administratör inom föreningen

Fastighetsjour:

Avtal om fastighetsjour har skrivits med SECURITY ASSISTANCE

Fågelsäkring:

Anticimex har under våren/sommaren anlåtats för att plocka bort måsagg från våra tak.

Skadedjursbekämpning:

Anticimex har även anlåtats för skadedjursanering (gnagare/råttor)

Reparationer och underhåll under året:

- Relining av avloppsstammar i kök gjordes i C-hus och A-hus. (ISAB)
- Nya staket/räcke installerades vid alla yttre källarnedgångar.
Putsnings och målning av muren. (Skanska)
- Rivning av kakel i taket i alla tvättstugor. (Servicekuben)
- Målning av torkrum och mangelrum. (Schööns Måleri)
- Målning av trapphustak (Schööns Måleri)
- Byte av bottenventiler och säkringar till elledningarna i samtliga hus. (Jan Löfgrens El)
- Rensning av ventilationssystem i samtliga lägenheter. (SIMAB)
- Rensning av ventilationen i samtliga tvättstugor. (SIMAB)
- Installation av styr och övervakningssystem på fjärrvärmeanläggningen. (BASTEC)
- Div. reparationer av dörrar och dörrstängare. (NIBA o Låscentralen)
- Vattenskada Roskildevägen 33b

I övrigt har det vidtagits allmänna underhållsarbeten inom fastigheten.

Inköp
Meddelandetavlor
Högtryckstvätt
Gardiner till föreningslokal

<u>Fastighetens skick:</u>		<u>Senaste åtgärd år:</u>
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.

Fixardagar:

En fixardag anordnades lördagen den 25 april där 18 fixare hjälptes åt med div. trädgårdsarbete. God mat serverades i trevligt sällskap.

Loppis

En gårdsloppis anordnades lördagen den 23 maj. 6 medlemmar tog tillfället i akt och blev av med lite saker som man inte längre ville ha själv.

Lägenhetsöverlåtelser:

Under 2009 har 16 lägenheter bytt ägare.

Försäkring:

Fastigheten har under 2009 varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet:

Fastighetens taxeringsvärde var 69 448 000 kronor.

Resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat: -18 886,91 kr

Årets resultat: -93 627,68 kr

Att disponera: -112 514,59 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll: -208 344,00 kr

Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med: 208 344,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning: -112 514,59 kr

Slutord:

Under 2009 har vi satsat på att sätta nya räcke vid de yttre källarnedgångarna, måleriarbeten i trapphus och torkrum, energibesparande åtgärder på fjärrvärmeanläggningen, rensning av ventilationssystemen samt påbörjat renovering/relining av avloppsstammarna i samtliga kök vilket fortsätter under 2010. Under 2010 kommer bl.a. tvättstugetaken att renoveras samt målning av soprumsdörrar att göras.

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

Vi vill samtidigt skänka en tanke till de medlemmar som avlidit under 2009.

Margit Hellmuth, Inez Velin, Carl Axel Claus



Irene Jönsson

Cecilia Andersson

Anna Lena Lundin

Stig Jönsson

Björn Olsson

Väl mött på föreningsstämman!

Tag med denna årsredovisning!

Resultaträkning

		2009 -01-01 2009 -12-31	2008 -01-01 2008 -12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 768 808,00 kr	3 765 304,00 kr
Övriga intäkter		131 673,00 kr	210 044,00 kr
		<u>3 900 481,00 kr</u>	<u>3 975 348,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskötsel	2	-299 415,50 kr	-266 862,50 kr
Driftkostnader	3	-1 800 568,37 kr	-1 927 105,47 kr
Underhållskostnader	4	-580 686,30 kr	-429 626,86 kr
Externa rörelsekostnader	5	-169 623,50 kr	-187 900,50 kr
Personalkostnader	6	-253 334,00 kr	-264 329,00 kr
		<u>-3 103 627,67 kr</u>	<u>-3 075 824,33 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		796 853,33 kr	899 523,67 kr
Avskrivningar	7	-501 904,00 kr	-546 790,00 kr
		<u>-501 904,00 kr</u>	<u>-546 790,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		294 949,33 kr	352 733,67 kr
Ränteintäkter		13 172,00 kr	34 973,00 kr
Räntekostnader		-400 947,01 kr	-491 472,00 kr
		<u>-387 775,01 kr</u>	<u>-456 499,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-92 825,68 kr	-103 765,33 kr
Skatt på årets resultat		-802,00 kr	-8 811,00 kr
Årets resultat		-93 627,68 kr	-112 576,33 kr

Balansräkning

	Not	2009 -12-31	2008 -12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		319 900,00 kr	354 613,00 kr
Fastighetsförbättringar		8 828 683,00 kr	9 282 130,00 kr
Pågående renovering		878 883,00 kr	0,00 kr
Maskiner och inventarier		17 995,00 kr	31 739,00 kr
		<u>10 045 461,00 kr</u>	<u>9 668 482,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		10 045 461,00 kr	9 668 482,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		239 453,00 kr	516 230,00 kr
Andra kortfristiga fordringar		1 820,00 kr	1 820,00 kr
Interimsfordringar		53 109,00 kr	60 924,00 kr
		<u>294 382,00 kr</u>	<u>578 974,00 kr</u>
Kassa och bank		704 054,21 kr	1 125 152,69 kr
Summa omsättningstillgångar		998 436,21 kr	1 704 126,69 kr
Summa tillgångar		<u>11 043 897,21 kr</u>	<u>11 372 608,69 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelseka		-108 200,00 kr	-108 200,00 kr
Fondavsättning yttre underhåll		-208 344,00 kr	-345 000,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		18 886,91 kr	42 966,58 kr
Årets resultat		93 627,68 kr	112 576,33 kr
Summa eget kapital		<u>-204 029,41 kr</u>	<u>-297 657,09 kr</u>
Inteckningslån	8	<u>-10 125 830,00 kr</u>	<u>-10 395 741,00 kr</u>
Summa långfristiga skulder		-10 125 830,00 kr	-10 395 741,00 kr
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-341 310,80 kr	-231 818,60 kr
Personalens källskatt		-12 429,00 kr	0,00 kr
Beräknade upplupna lagstadgade		-8 070,00 kr	0,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-34 084,00 kr	-27 468,00 kr
Företallda avgifter/ hyror		-318 144,00 kr	-286 787,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö		0,00 kr	-133 137,00 kr
		<u>-714 037,80 kr</u>	<u>-679 210,60 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-11 043 897,21 kr</u>	<u>-11 372 608,69 kr</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

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.

Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

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>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Erhållna kommunala bidrag	55 710,00 kr	0,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	137 192,00 kr	184 932,00 kr
Årsavgifter	3 575 906,00 kr	3 580 372,00 kr
	<u>3 768 808,00 kr</u>	<u>3 765 304,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	3 040,00 kr	3 040,00 kr
Kabel TV debitering	100 500,00 kr	114 017,00 kr
Bredbandsintäkt	0,00 kr	59 840,00 kr
Elkostnader debiterade	840,00 kr	840,00 kr
Övriga avgifter	27 293,00 kr	32 307,00 kr
	<u>131 673,00 kr</u>	<u>210 044,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	43 544,50 kr	2 949,50 kr
Fastighetsskötsel	102 965,00 kr	154 168,00 kr
Städning	102 960,00 kr	102 960,00 kr
Sotning	43 075,00 kr	0,00 kr
Gångbanererenhållning	0,00 kr	3 738,00 kr
Bevakningskostnader	6 001,00 kr	2 757,00 kr
Hyra av inventarier och verkty	870,00 kr	290,00 kr
	<u>299 415,50 kr</u>	<u>266 862,50 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	164 361,91 kr	132 321,47 kr
Värmekostnad	939 891,96 kr	936 156,00 kr
Vatten och avlopp	207 914,00 kr	198 889,00 kr
Soptömning	118 968,00 kr	117 276,00 kr
Fastig. försäkringspremie	9 41 660,00 kr	39 538,00 kr
Tomträttsavgäld	11 7 506,00 kr	7 506,00 kr
Kabel TV avgift	104 228,00 kr	124 112,00 kr
Bredband och internetavgift	0,00 kr	54 008,00 kr
Övriga fastighetskostnader	1 930,00 kr	71 484,00 kr
Fastighetsskatt	184 648,00 kr	178 480,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	6 097,00 kr	63 074,50 kr
Förbrukningsmaterial	23 363,50 kr	4 260,50 kr
	<u>1 800 568,37 kr</u>	<u>1 927 105,47 kr</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2 009</u>	<u>2 008</u>
Rep. Bostad - målning	2 360,00 kr	0,00 kr
Rep. Bost./Övrigt	21 439,00 kr	0,00 kr
Rep. av fritidslokal/gästlgh	0,00 kr	4 064,00 kr
Rep. gemensamma utrym. Måln.	61 785,00 kr	1 564,00 kr
Rep. gemensam utry. Golv	3 674,00 kr	0,00 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	5 079,00 kr	32 112,36 kr
Underhåll av trapphus	54 375,00 kr	630,00 kr
Underhåll av vinds-, källarutr	48 125,00 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	3 825,00 kr	15 669,00 kr
Rep. gemensam utry. Övrigt	27 059,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	0,00 kr	283 314,00 kr
Rep. värme	44 988,00 kr	3 008,00 kr
Rep. ventilation	2 219,00 kr	0,00 kr
Rep. El	39 389,00 kr	38 407,00 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	10 312,00 kr	13 998,00 kr
Underhåll av lås	11 847,00 kr	9 306,00 kr
Rep.underhåll byggnaden	0,00 kr	75 611,00 kr
Rep. fasad	200 000,00 kr	0,00 kr
Rep. fönster	1 751,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	7 002,30 kr	17 660,50 kr
Underhåll övrigt	47 138,00 kr	16 533,00 kr
Försäkringsersättning	-11 681,00 kr	-90 000,00 kr
	<u>580 686,30 kr</u>	<u>429 626,86 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

Reparation och underhåll av in	971,00 kr	0,00 kr
Annonsering/reklam	881,00 kr	781,00 kr
Reklamtrycksaker och direktrek	0,00 kr	2 203,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	2 989,00 kr	5 439,00 kr
Telekommunikation	3 137,00 kr	2 298,00 kr
Advokat- och rättegångskostnad	0,00 kr	20 000,00 kr
Konstaterade förluster på kund	2 368,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	13 306,00 kr	14 986,50 kr
Revisionsarvoden externa	19 954,00 kr	12 687,50 kr
Kostnad möten/stämma	1 966,50 kr	6 695,50 kr
Förvaltningskostnad	92 207,00 kr	88 258,00 kr
Konsultarvoden	13 000,00 kr	20 150,00 kr
Kostnader för bevakning och la	6 672,00 kr	3 325,00 kr
Bankkostnader	4 642,00 kr	3 547,00 kr
Föreningsavgifter	7 530,00 kr	7 530,00 kr
	<u>169 623,50 kr</u>	<u>187 900,50 kr</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner till kollektivanställda	125 553,00 kr	116 375,00 kr
Löner till tjänstemän	0,00 kr	7 650,00 kr
Arvoden till styrelsen	79 305,00 kr	79 890,00 kr
Revisionsarvode	0,00 kr	995,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	48 476,00 kr	59 419,00 kr
	<u>253 334,00 kr</u>	<u>264 329,00 kr</u>

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	2 314 228,35 kr	2 314 228,35 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 314 228,35 kr	2 314 228,35 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-1 959 615,35 kr	-1 924 902,35 kr
Årets avskrivningar	-34 713,00 kr	-34 713,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 994 328,35 kr	-1 959 615,35 kr
Avskrivning sker med	1,50%	

Bostadsrättsföreningen Svenstorp 3
Org. nr 746000-0636

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffingsvärde	2 793 733,00 kr	2 476 683,00 kr
Aktiverat under året: Totalrenoverad fritidslokal	0,00 kr	317 050,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 793 733,00 kr</u>	<u>2 793 733,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-2 222 416,00 kr	-2 152 573,00 kr
Årets avskrivningar	-69 843,00 kr	-69 843,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 292 259,00 kr</u>	<u>-2 222 416,00 kr</u>

Avskrivning sker med 2,50%

2 009

2 008

Balkongrenovering

Ingående anskaffingsvärde	5 744 143,00 kr	5 744 143,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 744 143,00 kr</u>	<u>5 744 143,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-5 313 330,00 kr	-5 169 726,00 kr
Årets avskrivningar	-143 604,00 kr	-143 604,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 456 934,00 kr</u>	<u>-5 313 330,00 kr</u>

Avskrivning sker med 2,50%

Takrenovering & Fönsterrenovering

Ingående anskaffingsvärde	9 600 000,00 kr	9 600 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 600 000,00 kr</u>	<u>9 600 000,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-1 320 000,00 kr	-1 080 000,00 kr
Årets avskrivningar	-240 000,00 kr	-240 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 560 000,00 kr</u>	<u>-1 320 000,00 kr</u>

Avskrivning sker med 2,50%

Fastighetsförbättringar 5-års, Bredband

Ingående anskaffingsvärde	448 868,00 kr	448 868,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>448 868,00 kr</u>	<u>448 868,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-448 868,00 kr	-403 981,00 kr
Årets avskrivningar	0,00 kr	-44 887,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-448 868,00 kr</u>	<u>-448 868,00 kr</u>

Färdigavskriven

Totalt byggnader och mark

9 148 583,00 kr

9 636 743,00 kr

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
120	6856,4	11	486,2

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	40 000 000,00 kr	40 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	26 000 000,00 kr	26 000 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokal del	2 540 000,00 kr	2 540 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokal del	908 000,00 kr	908 000,00 kr
Summa		<u>69 448 000,00 kr</u>	<u>69 448 000,00 kr</u>

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffingsvärde	165 655,00 kr	165 655,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>165 655,00 kr</u>	<u>165 655,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-133 916,00 kr	-120 173,00 kr
Årets avskrivningar	-13 744,00 kr	-13 743,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-147 660,00 kr</u>	<u>-133 916,00 kr</u>

Avskrivning sker med 20,00%

Totalt bokfört

17 995,00 kr

31 739,00 kr

Not 8 Inteckningslån	Räntesats	Villkorsändringsdag	2 009	2 008
Spintab				
Spintab	5,98%	2015-06-25	2 485 994,00	2 693 162,00
Stadshypotek	1,85%	Rörligt	3 780 923,00	2 953 702,00
Stadshypotek	2,99%	2010-07-30	1 915 000,00	1 935 000,00
Stadshypotek	3,06%	2010-09-01	957 513,00	967 513,00
Stadshypotek		Rörligt	0,00	850 000,00
Stadshypotek	1,61%	Rörligt	986 400,00	996 364,00
			10 125 830,00	10 395 741,00

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	345 000 kr	-42 967 kr	-112 576 kr
Överföring till fond enligt stämmobeslut		208 344 kr	-320 920 kr	112 576 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)		-345 000 kr	345 000 kr	
Årets resultat				-93 628 kr
Belopp vid årets utgång	108 200 kr	208 344 kr	-18 887 kr	-93 628 kr

Not 11. Tomträttsavtal

Gällande avtal går ut den 20 oktober 2020.

Malmö den / 2010

Irene Jönsson

Cecilia Andersson

Stig Jönsson

Björn Olsson

Anna Lena Lundin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den / 2010

Ann Theander

Jonas Eriksson

Grant Thornton Sweden AB

