

ÅRSREDOVISNING 2020



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020



746000-2285

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Firma	2
Föreningens ändamål	2
Grundfakta om föreningen	2
Fakta om fastigheten	2
<i>Byggnadsår och ytor</i>	2
<i>Fastighetsförsäkring</i>	3
<i>Fastighetens tekniska status</i>	3
<i>TV och Internet</i>	6
<i>Fastighetens förvaltning, underhåll och städning</i>	6
<i>Ekonomisk förvaltning</i>	6
Överlåtelse	6
Styrelsens sammanställning	7
Revisorer	7
Valberedning	7
Stämmor	8
Föreningens ekonomi	8
Medlemsinformation	9
Resultat och ställning	10
<i>Dispositionsförslag</i>	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	14
Underskrifter	19



746000-2285

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 1 med Organisationsnummer 746000-2285.

Adress är Sofierogatan 4 E, 212 17 Malmö

E-mail: styrelsen@svenstorp1.se

Hemsidans adress är: www.svenstorp1.se

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1943-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-22 hos Bolagsverket

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet utgörs av tre byggnader på tomten nr 4 i kvarteret nr 52 Åsgård i bostadsområdet Ellstorp i Malmö. Tomten avgränsas av gatorna Idaborgsgatan, Ellstorgsgatan och Sofierogatan.

De tre husen benämns inom föreningen som Hus A, Hus B och Hus C

Fastighetsbeteckning	Åsgård 4
Förvärv	1943
Säte	Skåne län, Malmö kommun

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna utgörs av 3 flerbostadshus med fyra våningar. De byggdes under åren 1944-46 och ritades 1943 av Fritz Österlind. Fastigheternas totala yta (lägenhetsyta) är enligt taxeringsbeskedet 7 472 m².

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätter samt uthyrning av 37 parkeringsplatser.



746000-2285

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter samt lokal och antal p-platser

2 rok	86 st
3 rok	38 st
10 rok	1 st
Totalt	125 st
P-platser	37 st

I de tre fastigheterna finns även nedanstående lokaler och gemensamhetsutrymmen:

Lokaler/Gemensamma utrymmen

Styrelserum inklusive kontor

Vaktmästareutrymme inkl dusch

Lokaler för extern uthyrning

Lokaler för eintern uthyrning

Tvättstugor

Cykelkällare

Källare

Vind

Kommentar

Lokal om 2 rum och pentry i källarplan,
Sofierogatan 4E

Hus B, nedgång vid Miljöhuset

Källarförråd/lokaler i källarplan

Källarförråd/lokaler i källarplan

En per hus samt en extra i hus A

Finns i källarplan i varje hus

Källarförråd till varje lägenhet

Vindsförråd till varje lägenhet

Fastighetsförsäkring


Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade genom Länsförsäkringar, Skåne. I försäkringen ingår följande:

- Egendomsförsäkring (fastighetsmaskinskada, husblocksförsäkring och fullserviceavtal vid sanering) samt hyresförlustsförsäkring
- Ansvarsförsäkring som fastighetsägare
- Ansvarsförsäkring för styrelsen

Vi har även en skadedjursförsäkring genom Anticimex

Styrelsen ser gärna att varje medlem tecknar bostadsrättsförsäkring utöver vanlig hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som löper 14 år framåt. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. 



746000-2285

Tidigare genomfört underhåll och installationer

År	Åtgärd
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme. (Lägenhet som tidigare användes för detta ändamål såldes 2006)
2005	Spolning av avloppsstammar inkl filmning för att fastställa att de ännu ej är i behov av renovering/byte
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar
2005	Målning av väggar i trapphus, gäller alla tre husen.
2005	Byte/reparation av trapppräcken
2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet
2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus
2008	Obligatoriskt ventilationskontroll genomförd (OVK)
2008	Energideklaration genomförd
2008	Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar
2009	Byte av dörrar till källarutrymmen.
2009	Renovering av socklar, byte av källarfönster
2009	Statusbesiktning av avloppsstammar.
2009	Genomgång och förbättring av bransskyddet
2009-2010	Reparation och byte av samtliga tak
2012	3 nya tvättmaskiner i A-huset
2012	Genomgång och uppfräschning av tvättstugor och torkrum (efter behov)
2012	Gården mellan B- och C-huset har gjorts vid (nya gräsbelagda slänter)
2013	Uppfräschning av p-platser 3 nya tvättmaskiner i B-huset
2014	Vippkontakter i entréerna Framtid för lekplatsbestäms på årsmötet
2014	Källarbelysning ses över m a p. elbesparingsmöjligheter
2014	Ersättningsträd utanför A-huset för de som föll i höststormen
2015	Installation av inspektionslucka i kaklade badkar
2015	Påbörjat arbete med utemiljön
2015	Nya torkskåp i tvättstugor
2015	Kontroll av varmvattenreturen och byte av avstängningsventiler
2015	Renoverat och byggt ut miljöhuset Beskurit det stora trädet mellan A och B huset.
216	3 källardörrar utbyta
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
2018	Gemensamt bredband installerat
2019	Modernisering av värmesystem
2020	Målning av källarutrymmen samt husgrunder



746000-2285

Styrelsens årsberättelse för 2020

Under 2020 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.

2020 ligger vi på ca 652:-/m² ink bredband och år andra föreningar på Ellstorp ligger i genomsnitt på ca 834:-/m²

Vad har styrelsen gjort under 2020

- 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

Årsmötet 2020 var det ingen som var villig att ställa upp till de vakanta platserna som ledamot och suppleant. I år är vi enbart 4 ledamöter, varav en ledamot ej är aktiv i styrelsen på grund av andrahandsuthyrning och vistelse på annan ort, och ingen suppleant. Vi önskar att fler medlemmar vill engagera sig i styrelsearbetet och att vi kan tillsätta fler ledamöter och suppleanter under 2021.



746000-2285

Planerat underhåll och installationer 2021

Byta ut vindsdörrar och integrera dessa med passagesystemet.

TV och Internet

Föreningen tar idag emot TV-signaler och Internet via Sydantenn Tele AB.

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 Grant Thornton i Helsingborg 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 överlåtits 20 stycken.

Det har under året inte skett några avsägelser av bostadsrätter. 



746000-2285

Styrelsens sammansättning

Namn	Befanning	Invald	Omvald	Vald på (år)
Lars Wredmark	Ledamot	2020	Ja	2
Andreas Banby	Ledamot	2019	Nej	2
Carl Denne	Ledamot	2020	Ja	2
Jan-Ove Lundkvist	Ledamot	2019	Nej	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatet ut för följande personer:
Jan-Ove Lundkvist och Andreas Banby. Vi behöver minst 2 nya ledamöter samt 2 suppleanter.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.
Firmatecknare har varit samtliga ledamöter 2 i förening.


Revisorer

Extern revisor: Rickard Julin
Grant Thornton i Helsingborg

Interna revisorer: Lars Persson, ordinarie
Lennart Sandberg, ordinarie

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

Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2020 valdes följande till att ingå i valberedningen:
Linda Bylund 



746000-2285

Stämmor


Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16 där röstlängden fastställdes till 24. Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Minst två veckor 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 2020. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse. 



746000-2285

En 14-årig underhållsplan finns. Enligt planen är det planerade underhållsarbeten fram t.o.m. år 2034.

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	Oförändrat	0%
2020	Oförändrat	0%
2021	Oförändrat	0%

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. Sidan har under året uppdaterats löpande vid behov.



746000-2285

Resultat och ställning

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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning Tkr	5 002	5 021	4 777	4 645	4 524
Rörelseresultat Tkr	858	938	-1 006	-2 400	846
Resultat efter finansiella poster Tkr	675	719	-1 217	-2 499	750
Balansomslutning Tkr	16 327	16 097	16 766	17 079	13 781
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	624	624	624	607	591
Soliditet	12%	8%	4%	11%	31%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång:	91 925	300 000	945 492
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman		700 000	-700 000
Årets resultat			674 934
Belopp vid årets utgång	91 925	1 000 000	920 426

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	245 492
Årets resultat	674 934
	<u>920 426</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre underhåll	700 000
Balanseras i ny räkning	220 426
	<u>920 426</u>

Yttre underhållsfond uppgår därefter till 1 700 000

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



746000-2285

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 002 073,69	5 021 115,00
Övriga rörelseintäkter	2	32 418,01	34 921,47
Summa rörelseintäkter		5 034 491,70	5 056 036,47
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-3 325 312,50	-3 267 771,28
Övriga externa rörelsekostnader	3	-217 779,42	-190 495,06
Personalkostnader	3	-243 719,00	-270 155,00
Avskrivningar	5	-389 708,00	-389 708,00
Summa rörelsekostnader		-4 176 518,92	-4 118 129,34
RÖRELSERESULTAT		857 972,78	937 907,13
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader	4	-183 038,59	-218 428,05
Summa finansiella poster		-183 038,59	-218 428,05
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		674 934,19	719 479,08
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		674 934,19	719 479,08
SKATT		0,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		674 934,19	719 479,08



746000-2285

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 286 088,00	14 675 796,00
Pågående ny-, till- och ombyggnader	6	0,00	54 750,00
Summa materiella anläggningstillgångar		14 286 088,00	14 730 546,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 286 088,00	14 730 546,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 388,00	68 429,00
Övriga fordringar		21 274,00	31 457,00
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		191 742,00	177 159,00
Summa kortfristiga fordringar		259 404,00	277 045,00
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 781 457,98	1 089 181,65
Summa kassa och bank		1 781 457,98	1 089 181,65
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 040 861,98	1 366 226,65
SUMMA TILLGÅNGAR		16 326 949,98	16 096 772,65



746000-2285

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Bundet eget kapital			
Grundinsatser		91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll		1 000 000,00	300 000,00
Summa bundet eget kapital		1 091 925,00	391 925,00
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		245 492,00	226 012,62
Årets resultat		674 934,19	719 479,08
Summa fritt eget kapital		920 426,19	945 491,70
SUMMA EGET KAPITAL		2 012 351,19	1 337 416,70
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	12 810 074,00	13 193 934,00
Summa långfristiga skulder		12 810 074,00	13 193 934,00
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	383 860,00	383 860,00
Leverantörsskulder		211 099,50	277 110,25
Skatteskulder		1 426,00	0,00
Övriga kortfristiga skulder		5 652,00	3 077,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	902 487,29	901 374,70
Summa kortfristiga skulder		1 504 524,79	1 565 421,95
SUMMA SKULDER		14 314 598,79	14 759 355,95
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 326 949,98	16 096 772,65
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	9	16 434 000,00	16 434 000,00
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



746000-2285

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. *P*



746000-2285

Belopp är i kronor om inte annat anges.

NOT 2**RÖRELSEINTÄKTER****Intäkter**

	2020	2019
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	4 656 559	4 665 206
Bredband	240 000	240 000
Hysesintäkter – Parkering	112 232	112 371
Medlemsavgifter för inträde	18 000	18 000
Försäkringsersättning	5 701	0
Övriga intäkter	2 000	20 459
Summa	5 034 492	5 056 036

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

Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	548 388	583 950
Underhåll och reparationer av fastighet	391 280	143 777
Underhåll och reparationer av tvättstuga	26 394	9 978
Underhåll och reparationer av VVS	13 897	169 816
Relining	0	21 188
Summa	979 958	928 709

Taxebundna kostnader

Elkostnader	127 209	190 875
Värmekostnader	1 151 542	1 107 104
Vattenkostnader	320 787	258 723
Summa	1 599 538	1 556 702

Fastighetsskatt

178 625	172 125
----------------	----------------

Övriga driftskostnader

Programavgifter TV utbud	413 467	404 807
Försäkringar	74 865	72 276
Övriga driftskostnader	257 485	133 152
Summa	745 817	610 235

Summa driftskostnader

3 325 313	3 267 771
------------------	------------------



746000-2285

	2020	2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Konsultarvoden ekonomi och redovisning	145 067	148 068
Diverse administrativa kostnader	72 712	42 427
Summa	<u>217 779</u>	<u>190 495</u>
Anställda och personalkostnader		
Styrelsearvode	165 000	200 000
Extra arvode	33 300	0
Revisionsarvode, föreningsvald	6 200	6 200
Arvode valberedningen	4 700	4 700
Sociala kostnader	34 519	58 255
Örvigt	0	1 000
Summa	243 719	270 155
RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER	3 786 811	3 728 421
NOT 4		
RÄNTEKOSTNADER		
Räntekostnad, lån	183 039	218 428
Summa	<u>183 039</u>	<u>218 428</u>



746000-2285

NOT 5	2020	2019
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 517 607	19 517 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 517 607	19 517 607
Ingående avskrivningar	-4 841 811	-4 452 103
Årets avskrivningar	-389 708	-389 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 231 519	-4 841 811
Utgående redovisat värde	14 286 088	14 675 796
Taxeringsvärde		
Byggnader	52 000 000	52 000 000
Mark	37 000 000	37 000 000
Summa	89 000 000	89 000 000

NOT 6		
PÅGÅENDE NY-, TILL- OCH OMBYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärde	54 750	0
Årets inköp	0	54 750
Omklassificering	-54 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	54 750

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare	Räntesats	Belopp	Belopp
SPINTAB 2*	1,125 %	2 153 934	2 217 794
SPINTAB 3*	1,158 %	1 740 000	1 820 000
SPINTAB 5*	1,125 %	1 760 000	1 840 000
SPINTAB	1,066 %	3 760 000	3 840 000
SPINTAB	1,390 %	3 780 000	3 860 000
		13 193 934	13 577 794

*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 11 274 634 kr.

Sida 18



746000-2285

NOT 8

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2020	2019
Övriga interimsskulder	292 161	277 361
Sociala avgifter	34 845	34 845
Upplupna räntor	13 132	22 158
Upplupna arvoden	110 900	110 900
Förutbetalda avgifter och hyror	451 449	456 111
SUMMA	902 487	901 375

NOT 9

**STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE
EGNA SKULDER**

Uttagna pantbrev i fastighet	16 434 000	16 434 000
------------------------------	------------	------------

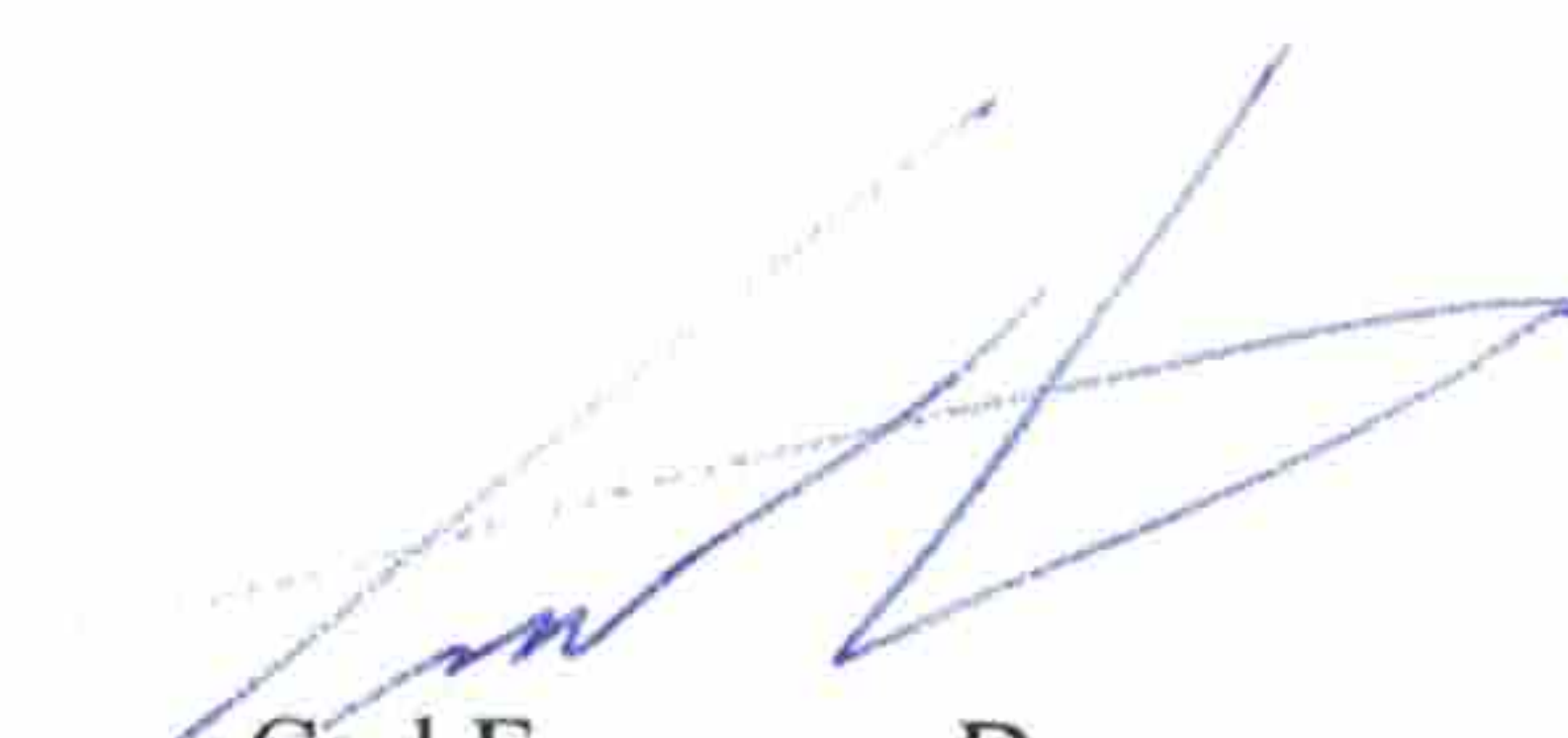


746000-2285

Malmö den 26-3-2021



Lars Wredmark
Styrelsens ordförande



Carl Espersson Denne




Jan-Ove Lundkvist




Andreas Banby


Vår revisionsberättelse har avgivits den 26-3-2021 i Malmö



Rickard Julin
Auktoriserad revisor
Grant Thornton



Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor



Lars Persson
Av föreningsstämma vald revisor