

Årsredovisning

för

Brf Svenstorp nr 4

746000-1915

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Tilläggsupplysningar	7-10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svenstorp nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

STYRELSE

styrelsen har bestått av följande

ordinarie ledamöter

Sebastian Cronholm, vald på ordinarie föreningsstämma 2010

Ingrid Ehrstedt, vald på ordinarie föreningsstämma 2011

Solveig-Karin Erdal, vald på extra föreningsstämma 2011

Kerstin Sloventa, vald på ordinarie föreningsstämma 2011

Karin Österlund, vald på ordinarie föreningsstämma 2011

Suzanne Grotte, avgått på ordinarie föreningsstämma 2011

Eric Sandberg, avgått på ordinarie föreningsstämma 2011

Jan Rydberg, avgått 2011-01-10

Istvan Gabor, avgått 2011-01-10

suppleanter

Solveig-Karin Erdal, vald på ordinarie föreningsstämma 2011

Andreas Bäckman, vald på ordinarie föreningsstämma 2011

Hugo Cewers, vald på extra föreningsstämma 2011

Peter Magnusson, vald på extra föreningsstämma 2011

FÖRENINGSPÅGÅR

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda möten.

Föreningen har haft en extra föreningsstämma, angående nytt miljöhus samt val av styrelseledamöter och suppleanter.

Av föreningens 127 st lägenheter har under året 16 st överlåtit.

Antalet lägenheter uthyrda i andra hand uppgick per 2011-12-31 till 2 st.

REDOVISNING AV STÖRRE UTFÖRDA FÖRBÄTTRINGS- OCH UNDERHÅLLSARBETEN

År	Åtgärd	År	Åtgärder
2000	Fönsterbyte	2002	Omdragning av el
2000	Stambyte, vattenrör	2009	Golvbrunnar
2001	Säkerhetsdörrar	2010	Ommålning trappuppgångar
2010/11 har stambyte, avlopp, skett i 2 trappuppgångar.			

Styrelsen har fortsatt arbetet med att ta fram ett förslag till åtgärder för övriga avloppsstammar samt planerat och påbörjat arbetet med nya miljöstationer.

EKONOMI

Fastighetens taxeringsvärde är 80 554 000 för år 2011, föregående år 80 554 000.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

LÖNER OCH ARVODEN

Föreningen har haft en anställd för fastighetsförvaltning och administrativt arbete.

Enligt beslut på ordinarie föreningsstämma är styrelsearvodet max 2 basbelopp,

för år 2011 blir det 85 600.

Flerårsöversikt	1101-1112	1001-1012	0901-0912	0801-0812
Månadsavgifter	4 331 217	4 047 599	3 928 863	3 922 962
Rörelseresultat	1 203 231	891 726	936 424	895 589
Avskrivningar	289 202	293 818	283 866	338 317
Räntekostnader	377 930	436 651	497 270	542 079
Fastighetsskatt/avgift	190 894	187 719	186 794	177 650
Fjärrvärme, kWh	1 256 210	1 481 970	1 239 420	

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserad vinst/förlust +	3 017 284
Avgår avsättning yttre reparationsfond	-241 700
Årets vinst/förlust +	346 612
Totalt	3 122 196

Disponeras enligt följande:

Överföres i ny räkning	3 122 196
Totalt	3 122 196

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Föreningens intäkter m m			
Månadsavgifter		4 331 217	4 047 599
Övriga rörelseintäkter		79 623	39 925
Summa		4 410 840	4 087 524
Föreningens kostnader			
Taxebundna kostnader	1	-1 628 928	-1 869 299
Reparationer och underhåll		-341 367	-168 337
Övriga driftskostnader	2	-460 115	-442 815
Övriga förvaltningskostnader	3	-258 111	-231 417
Personlakostnader	4	-519 088	-483 930
Summa		-3 207 609	-3 195 798
RÖRELSERESULTAT		1 203 231	891 726
Avskrivningar			
Byggnader		-184 889	-176 901
Markanläggningar		-49 378	-49 378
Inventarier		-54 935	-67 539
Summa avskrivningar		-289 202	-293 818
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		914 029	597 908
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 905	33
Räntekostnader		-377 930	-436 651
Summa finansiella poster		-376 025	-436 617
RESULTAT FÖRE SKATT		538 004	161 291
Skatter			
Inkomstskatt		-497	0
Fastighetsavgift/skatt		-190 894	-187 719
ÅRETS RESULTAT		346 613	-26 428

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	5	16 509 178	16 514 325
Markanläggningar	6	619 819	669 197
Inventarier, verktyg och installationer	7	25 815	80 750
Summa		17 154 812	17 264 272

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**17 154 812****17 264 272****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Fordringar månadsavgifter		22 584	34 889
Skattefordran		10	0
Övriga fordringar		8 000	620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	164 397	271 374
Summa		194 991	306 883

Kassa och bank**797 651****423 210****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****992 642****730 093****SUMMA TILLGÅNGAR****18 147 454****17 994 365**

	Not	2011-12-31	2010-12-31
--	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser		120 320	120 320
Reparationsfond		2 845 709	2 604 009
Summa		2 966 029	2 724 329

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		3 017 284	3 285 412
Årets resultat		346 612	-26 429
Summa		3 363 896	3 258 984

SUMMA EGET KAPITAL	9	6 329 925	5 983 313
---------------------------	---	------------------	------------------

SKULDER**Avsättningar**

Medlemmarnas inre reparationsfond		80 695	84 332
Summa		80 695	84 332

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	10 848 088	10 903 583
Summa		10 848 088	10 903 583

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		277 742	311 618
Skatteskulder		15 943	12 117
Övriga skulder		31 630	26 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	563 430	673 277
Summa		888 745	1 023 137

SUMMA SKULDER		11 817 528	12 011 052
----------------------	--	-------------------	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 147 453	17 994 365
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning		10 962 185	10 962 185
----------------------	--	------------	------------

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Not 1	Taxebundna kostnader	2011-12-31	2010-12-31
	Värme	961 975	1 086 384
	Vatten och avlopp	215 950	241 578
	El	151 949	186 211
	Sophämtning inkl städning, snöröjning	299 053	355 125
		1 628 928	1 869 299
Not 2	Övriga driftskostnader	2011-12-31	2010-12-31
	Försäkring	77 974	73 925
	TV, bredband och internet	353 764	330 911
	Underhåll utemiljö	28 377	37 979
		460 115	442 815
Not 3	Övriga förvaltningskostnader	2011-12-31	2010-12-31
	Administrativa kostnader	90 226	115 682
	Tomträttsavgäld	7 534	7 534
	Revisionsarvode	8 775	8 625
	Övriga poster	151 695	99 575
		258 231	231 418

Not 4 Personalkostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Medelantalet anställda:		
Kvinnor	1	1
Män	0	0
	1	1

Löner ersättningar och sociala kostnader:

	2011-12-31		2010-12-31	
	Löner och ersättningar	Pensionskostnader	Löner och ersättningar	Pensionskostnader
Styrelse	84 180		75 575	
Övriga anställda	299 189	9 669	283 112	8 166
	383 370	9 669	358 689	8 166
Sociala kostnader	122 777		114 968	

Not 5 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 319 306	16 523 262
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Årets inköp	0	1 796 044
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 319 306	18 319 306
Ingående avskrivningar	-1 804 981	-1 628 080
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar enligt plan	-184 889	-176 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 989 870	-1 804 981
Utgående redovisat värde	16 329 436	16 514 325

Not 6 Markanläggningar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	987 555	987 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	987 555	987 555
Ingående avskrivningar	-318 358	-268 980
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar enligt plan	-49 378	-49 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-367 736	-318 358
Utgående redovisat värde	619 819	669 197

Not 7 Inventarier	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 095 483	1 076 958
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Årets inköp	0	18 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 095 483	1 095 483
Ingående avskrivningar	-1 014 733	-947 194
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar enligt plan	-54 935	-67 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 069 668	-1 014 733
Utgående redovisat värde	25 815	80 750

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
TV-avgifter	84 500	83 708
Fastighetsförsäkring	79 897	77 974
Överlåtelseavgifter	0	8 000
Delbetalning stambyte	0	101 692
	164 397	271 374

Not 9 Eget kapital	Inbetalda	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	120 320	2 604 009	3 285 412	-26 429
Disposition enligt årsstämmbeslut				
Avsättning till yttre reparationsfond		241 700	-241 700	
Omföring av föregående års resultat			-26 429	26 429
Årets resultat				346 612
UB	120 320	2 845 709	3 017 283	346 612


Not 10 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank, fast ränta till 2012-09-25, 2,77%	4 498 088	4 533 583
Swedbank, fast ränta till 2013-05-24, 3,80%	2 000 000	2 000 000
Swedbank, fast ränta till 2013-11-26, 3,99%	1 850 000	1 870 000
Swedbank, fast ränta till 2013-11-26, 4,19%	2 500 000	2 500 000
	10 848 088	10 903 583

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupen semseterlön	53 043	46 883
Upplupna socialavgifter	16 666	16 708
Upplupna räntekostnader	75 678	72 532
Förutbetalda månadsavgifter	387 113	387 113
Övriga interimsskulder	30 930	150 041
	563 430	673 277

UNDERSKRIFTER

Malmö 2012-02-24


Ingrid Ehrstedt


Sebastian Cronholm


Solveig-Karin Erdal


Kerstin Sloventa


Karin Österlund

Min revisionsberättelse har lämnats .

30/3 2012


Hans Liljenborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Svenstorp Nr 4

Org nr 746000-1915

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Svenstorp 4 för år 2011.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen, för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, Årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bostadsrättslagen och Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 30/3 2012



Hans Liljenborg
Revisor

Protokoll BRF Svenstorp 4 årsmöte

Datum: 2012-05-09

1. **Stämmans öppnande**

Stämman förklaras öppnad av styrelseordförande Solveig-Karin Erdal.

2. **Godkännande av dagordning**

Stämman anser dagordningen godkänd.

3. **Val av stämмоordförande**

Daniel Svensson Kåreda väljs till mötesordförande.

4. **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**

Ordförande väljer Sebastian Cronholm till protokollförare.

5. **Val av två justeringsmän tillika rösträknare**

Stämman väljer Hans Brovall och Erik Sandberg till protokolljusterare och rösträknare.

6. **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**

Stämman anses behörigen utlyst.

7. **Fastställande av röstlängd**

Röstlängd fastställd till 44 st röstberättigade.

8. **Föredragning av styrelsens årsredovisning**

Styrelsens ordförande Solveig-Karin Erdal håller en kortfattad föredragning av årsredovisningen.

9. **Föredragning av revisorns berättelse**

Revisor Hans Liljenborg kunde inte närvara vid denna stämma men revisionsberättelsen finns för alla att läsa i kallelsen till stämman.

10. **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**

Resultat- och balansräkning fastställd av stämman.

11. **Beslut om resultatdisposition**

Protokoll BRF Svenstorp 4 årsmöte

Stämman röstar för förslag om att förfogande stående medel överförs i ny räkning.

12. **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**

Stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

13. **Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår**

Valberedningen föreslår att styrelsearvodena uppgår till 2,5 prisbasbelopp och valberedningen 1/20 prisbasbelopp.

Revisor arvoderas enligt offert (punkt 15).

Stämman röstar för detta.

14. **Val av styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen föreslår följande till val:

Andreas Bäckman suppleant 1 år, Hugo Cewers suppleant 1 år, Solveig-Karin Erdal ordinare 2 år, Peter Magnusson ordinarie 2 år, Andreas Olin suppleant 1 år.

Sebastian Cronholm och Kerstin Sloventa, båda ordinarie sitter kvar på ett år till innan omval.

Inga övriga intresserade.

Stämman röstar för valberedningens förslag.

15. **Val av revisorer och revisorssuppleant**

Till revisor föreslås revisionsbyrån KPMG AB med auktoriserade revisorn Jonas Nihlberg som huvudansvarig. Offert 10 000 kr ex moms.

Stämman röstar för förslaget.

Som revisorssuppleant föreslås Mikael Jönsson. Stämman röstar för detta.

16. **Val av valberedning**

Eric Sandberg och Hans Brovall anmäler sitt intresse.

Stämman röstar för detta.

17. **Presentation av underhållsplan och ekonomisk plan**

Styrelseordförande Solveig-Karin presenterar de stora punkterna i underhållsplanen åren framöver samt en prognos över ekonomin med en uppskattad avgiftshöjning på 3-4 procent årligen.

18. **Beslut om åtgärd för avloppsstammar**

Styrelsen presenterade alternativen för åtgärder för renovering av avloppsstammarna. Det ställdes frågor om beslutsunderlaget och en diskussion fördes kring de olika tillvägagångssätten. Stämman beslutade att relina, enligt följande propositionsordning:

Protokoll BRF Svenstorp 4 årsmöte

1. Relining eller ej: stämman röstar för relining
2. Enbart relining eller relining bad/stammbytte köksstammar: stämman röstar för enbart relining
3. Vinnare mot styrelsen eller ej: stämman röstar för styrelsen
4. Vinnare mot avslag: stämman röstar för vinnaren

19. Avslutande

Mötesordförande tackar för sig och för förtroendet.
Styrelseordförande förklarar stämman avslutad.

Protokollförare



Sebastian Cronholm

Justeras



Daniel Svensson Kåreda



Hans Brovall



Erik Sandberg