



Årsstämma för Brf Svenstorp 4 på Dammfrigården måndag 6 maj 2013



Innehåll

- 1) Kallelse, anmälan och fullmakt
- 2) Förslag till dagordning vid årsstämman
- 3) Årsredovisning och revisorberättelse
- 4) Ordningsregler

Årsredovisning

för

Brf Svenstorp nr 4

746000-1915

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-8
- Tilläggsupplysningar	9-12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svenstorp nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Brf Svenstorp 4 består av fem hus byggda kring 1948. I föreningen finns 127 lägenheter (fördelade på 2 och 3 rum) samt förskolelokaler. För medlemmarna finns även tillgång till festlokal, övernattningslokal, pingis- och biljardrum, samt styrketräningslokal. Föreningen har ett tomträttsavtal med Malmö stad.

Föreningsfrågor

Föreningen hade årsstämma den 9 maj 2012 med 44 röstberättigade.

Styrelsen har bestått av Solveig-Karin Erdal, Kerstin Sloventa, Sebastian Cronholm och Peter Magnusson samt suppleanterna Andreas Bäckman, Hugo Cewers och Andreas Olin.

Styrelsen har haft 16 protokollförda sammanträden.

Styrelsemedlemmarna har deltagit på kurser inom Bostadsrättsskolan.

Valberedningen består av Eric Sandberg och Hans Brovall.

Revisor är KPMG AB med auktoriserade revisorn Jonas Nihlberg som huvudansvarig. Revisorsuppleant är Mikael Jönsson.

Under 2012 byter 13 lägenheter ägare. Genomsnittspris per kvm var 20.704 kr.

Fyra lägenheter hyrs för tillfället ut i andra hand.

Under året har sex nummer av medlemsinformationsbladet delats ut.

Föreningen har anordnat grillfest för alla medlemmar under sommaren och glögg med information om nytt kabel-TV-avtal innan jul.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

År	Åtgärd
2000	Fönsterbyte
2000	Stambyte tappvattenledningar
2001	Säkerhetsdörrar
2002	Omdragning av el
2009	Golvbrunnar
2010	Ommålning av trappuppgångar
2010/11	Stambyte av avloppsstammar i 2 trappuppgångar
2012	Nya miljöstationer samt omdisponering av frigjord gårdsyta
2012/13	Skyddsrum

Styrelsen har fortsatt arbeta med att starta relining av avloppsstammarna som beslutat på årsstämman 2012. Statusbesiktning av samtliga lägenheter har utförts under hösten.

Övriga viktiga frågor för styrelsen har varit:

- Nytt kabel-TV-avtal med Canal Digital
- Nytt bredbandsavtal med Ownit
- Nytt hyresavtal med förskolan
- Införning av tillsyn vid överlåtelser av lägenheter
- Omläggning av gångbanepplattor utanför Ribevägen 8
- Klotterskydd av nedre fasadplattor samt miljöstationer
- Nedtagning av kastanjen på lekplatsen, som ersatts med en lind
- I samband med nya sopstationer infördes sortering av matavfall, samt container två gånger per år och elektronikbur samtidigt.
- Pällare vid infart till gården hindrar biltrafik
- Renovering av övernattningslokalen samt planer om renovering av styrketräningslokalen
- Renovering av skyddsrum enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps standard
- Installation av el-uttag i alla källare
- Uppsättning av ljuddämpande takplattor i styrelsens mötesrum
- Nya e-postadresser (separat till vicevärd och styrelsen)

Styrelsen arbetar enligt underhållsplanen och kommande större underhåll de närmsta åren är renovering av avloppsstammarna, omläggning av tak samt renovering av entrépartier.

Medlemsinformation

Ekonomi

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi.

Fastighetens taxeringsvärde är 80 554 000 för år 2012, samma föregående år. Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Föreningen har en anställd för fastighetsförvaltning och administrativt arbete. Styrelsearvodet är enligt beslut på årsstämman max 2,5 basbelopp.

Avgifterna höjdes med 4% under 2012 och 4% vid början av 2013. För att möta underhållsbehovet de närmsta åren planeras avgiftshöjningar på 3-4% årligen.

Under 2012 lades två av lånen om och föreningen amorterade en del på det största lånet. Nytt lån togs för att finansiera de nya miljöstationerna.

FLERÅRSÖVERSIKT	1201-1212	1101-1112	1001-1012	0901-0912	0801-0812
Månadsavgifter	4 456 105	4 323 548	4 047 599	3 928 863	3 922 962
Rörelseresultat	1 200 289	1 203 231	891 726	936 424	895 589
Avskrivningar	250 503	289 202	293 818	283 866	338 317
Räntekostnader	390 868	377 930	436 651	497 270	542 079
Fastighetsskatt/avgift	198 895	190 894	187 719	186 794	177 650
Fjärrvärme, kWh	1 365 650	1 256 210	1 481 970	1 239 420	

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

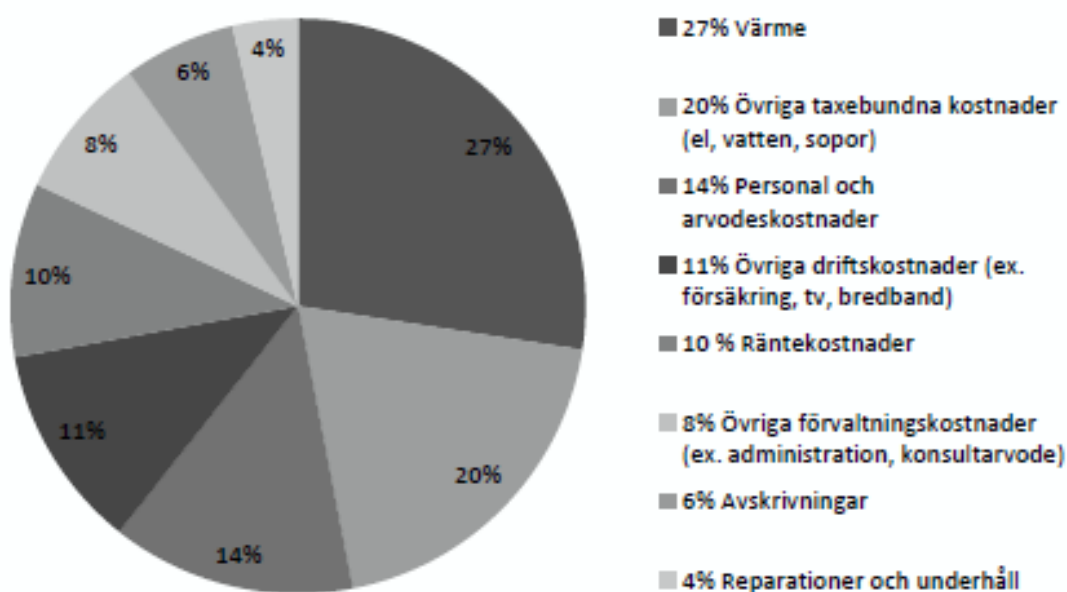
Balanserat resultat	3 122 196
Årets resultat	363 982
Summa	3 486 178

Förslag till disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	241 700
Balanseras i ny räkning	3 244 478
Summa	3 486 178

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

Kostnadsfördelning



Resultaträkning	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Föreningens intäkter m m			
Månadsavgifter	1	4 456 105	4 323 548
Övriga rörelseintäkter		95 112	87 292
Summa		4 551 217	4 410 840
Föreningens kostnader			
Taxebundna kostnader	2	-1 874 248	-1 628 928
Reparationer och underhåll		-146 373	-341 367
Övriga driftskostnader	3	-458 827	-467 649
Övriga förvaltningskostnader	1, 4	-323 712	-250 697
Personalkostnader	5	-547 768	-518 968
Summa		-3 350 928	-3 207 609
RÖRELSERESULTAT		1 200 289	1 203 231
Avskrivningar			
Byggnader		-190 070	-184 889
Markanläggningar		-49 378	-49 378
Inventarier		-11 055	-54 935
Summa avskrivningar		-250 503	-289 202
RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR		949 786	914 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 462	1 905
Räntekostnader		-390 868	-377 930
Summa finansiella poster		-387 406	-376 025
RESULTAT FÖRE SKATT		562 380	538 004
Skatter			
Inkomstskatt		497	-497
Fastighetsavgift/skatt		-198 895	-190 894
ÅRETS RESULTAT		363 982	346 613

Balansräkning**Not****2012-12-31****2011-12-31****TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	6	16 837 240	16 509 178
Markanläggningar	7	570 441	619 819
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 760	25 815
Summa		17 422 441	17 154 812

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**17 422 441****17 154 812****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Fordringar månadsavgifter		72 209	22 584
Skattefordran		0	10
Övriga fordringar		1 000	8 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	152 595	164 397
Summa		225 804	194 991

Kassa och bank**1 107 538****797 651****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****1 333 342****992 642****SUMMA TILLGÅNGAR****18 755 783****18 147 454**

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		120 320	120 320
Fond för yttre underhåll		3 087 409	2 845 709
Summa		3 207 729	2 966 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 122 196	3 017 284
Årets resultat		363 982	346 612
Summa		3 486 178	3 363 896
SUMMA EGET KAPITAL	10	6 693 907	6 329 925
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11 12	10 798 021	10 848 088
Summa		10 798 021	10 848 088
Kortfristiga skulder			
Medlemmars inre rep.fond		70 033	80 695
Leverantörsskulder		574 611	277 742
Skatteskulder		22 160	15 943
Övriga skulder		23 784	31 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	573 267	563 430
Summa		1 263 855	969 440
SUMMA SKULDER		12 061 876	11 817 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 755 783	18 147 453

	Not	2012-12-31	2011-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		11 352 185	10 962 185
Summa ställda säkerheter		11 352 185	10 962 185
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100
Markanläggning	5,00	20
Inventarier	20,00	5

Noter

Not 1 Nettoomsättning	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 290 374	4 162 644
Årsavgifter, lokal	165 731	160 904
Hysesintäkter	55 200	46 000
Övriga intäkter	39 912	41 292
	4 551 217	4 410 840

Övriga intäkter utgörs av överlåtelseavgifter, panthanteringsavgifter och intäkter från uthyrning av fest- o övernattningslokaler till medlemmarna.

Not 2 Taxebundna kostnader	2012-12-31	2011-12-31
Värme	1 095 133	961 975
Vatten och avlopp	244 315	215 950
El	168 144	151 950
Sophämtning inkl städning, snöröjning	366 656	299 053
	1 874 248	1 628 928

Not 3 Övriga driftskostnader	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	79 897	77 974
TV, bredband och internet	322 466	353 764
Underhåll utemiljö	48 930	28 377
Tomträttsavgift	7 534	7 534
	458 827	467 649

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Administrativa kostnader	85 308	90 226
Konsultarvode	131 857	0
Revisionsarvode	8 100	8 775
Övriga poster	98 447	151 696
	323 712	250 697

Not 5 Personal och arvodeskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Medelantalet anställda</i>		
Kvinnor	1	1
	1	1
<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	2012-12-31	2011-12-31
Löner och ersättningar	402 272	299 190
Sociala kostnader *	141 849	132 446
* Varav pensionskostnader	13 789	9 669
	544 121	431 636

I summa löner och ersättningar ingår utbetalda styrelsearvode med 95 400.

Enligt beslut på föreningsstämma beviljades styrelsearvode med 2,5 pbb (44 000), totalt 110 000 kronor.

Not 6 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 499 048	18 319 306
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Årets inköp	518 132	179 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 017 180	18 499 048
Ingående avskrivningar	-1 989 870	-1 804 981
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar enligt plan	-190 070	-184 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 179 940	-1 989 870
Utgående redovisat värde	16 837 240	16 509 178
<i>Taxeringsvärden</i>		
Taxeringsvärden byggnader	50 882 000	50 882 000
Taxeringsvärden mark	29 672 000	29 672 000
Summa	80 554 000	80 554 000

Fastigheten ägs med tomträtt. Senast 2020 skall tomträttsavtalet omförhandlas eller ev tomten friköpas.

Not 7 Markanläggningar	2012-12-31	2011-12-31		
Ingående anskaffningsvärden	987 555	987 555		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	987 555	987 555		
Ingående avskrivningar	-367 736	-318 358		
<i>Förändringar av avskrivningar</i>				
Årets avskrivningar enligt plan	-49 378	-49 378		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-417 114	-367 736		
Utgående redovisat värde	570 441	619 819		
Not 8 Inventarier	2012-12-31	2011-12-31		
Ingående anskaffningsvärden	1 095 483	1 095 483		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 095 483	1 095 483		
Ingående avskrivningar	-1 069 668	-1 014 733		
<i>Förändringar av avskrivningar</i>				
Årets avskrivningar enligt plan	-11 055	-54 935		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 080 723	-1 069 668		
Utgående redovisat värde	14 760	25 815		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31		
TV-avgifter	69 424	84 500		
Fastighetsförsäkring	83 171	79 897		
	152 595	164 397		
Not 10 Eget kapital				
	Inbetalda	Reparations fond	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	120 320	2 845 709	3 017 283	346 612
Disposition enligt årsstämmobeslut				
Avsättning till yttre reparationsfond		241 700	104 912	-346 612
Årets resultat				363 982
UB	120 320	3 087 409	3 122 195	363 982

Not 11 Förfallotid skulder	2012-12-31	2011-12-31
Skuldpost		
Skulder till kreditinstitut		
Förfaller mellan 1 och 5 år	6 830 000	10 848 088
Förfaller senare än 5 år	3 968 021	0

Not 12 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank Hypotek AB, fast ränta till 2017-10-25, 3,01%	3 968 021	4 498 088
Swedbank Hypotek AB, fast ränta till 2013-05-24, 3,80%	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB, fast ränta till 2013-11-26, 3,99%	1 830 000	1 850 000
Swedbank Hypotek AB, fast ränta till 2013-11-26, 4,19%	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB, 3 mån ränta till 2013-04-28, 2,274%	500 000	0
	10 798 021	10 848 088

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen semesterlön	52 121	53 043
Upplupna socialavgifter	16 376	16 666
Upplupna räntekostnader	57 270	75 678
Förutbetalda månadsavgifter	418 700	387 113
Övriga interimsskulder	28 800	30 930
	573 267	563 430

UNDERSKRIFTER

Malmö 2013-03-15


Sebastian Cronholm


Solveig-Karin Erdal


Kerstin Sloventa


Peter Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats Malmö.

KPMG AB

Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenstorp nr 4, org.nr 746000-1915

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenstorp nr 4 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Svenstorp nr 4s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Årsredovisningen för år 2011 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad den 30/3-2012 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp nr 4 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15 april 2013

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor