

ÅRSREDOVISNING 2013



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 1 januari - 31 december 2013

8



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	1
Firma	2
Föreningens ändamål.....	2
Grundfakta om föreningen	2
Fakta om fastigheten	2
Byggnadsår och ytor	2
Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser	2
Fastighetsförsäkring.....	3
Fastighetens tekniska status.....	3
TV och Internet	5
Fastighetens förvaltning, underhåll och städning	5
Ekonomisk förvaltning	5
Överlåtelser	5
Styrelsens sammansättning.....	5
Revisorer	6
Valberedning	6
Stämmor	6
Föreningens ekonomi	6
Medlemsinformation	7
Statistik.....	7
Resultat och ställning	9
Dispositionsförslag.....	9
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13

S



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 1 med Organisationsnummer 746000-2285. Adress är Sofierogatan 4 E, 212 17 Malmö. Telefonnummer är 040 – 93 32 95 med e-mail styrelsen@svenstorp1.se och 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 2008-01-09 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, Ellstorpsgatan och Sofierogatan.

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

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Åsgård 4	1943	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 7472 m².

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

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

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter samt lokal och antal p-platser

2 rok	3 rok	10 rok	Totalt	P-platser
86 st	38 st	1 st	125 st	37 st
4532 m ²	2692 m ²	248 m ²	7472 m ²	



I de tre fastigheterna finns även nedanstående lokaler och gemensamhetsutrymmen:

Lokaler/Gemensamma utrymmen	Kommentar
Styrelserum inklusive kontor	Lokal om 2 rum och pentry i källarplan, Sofierogatan 4E
Vaktmästareutrymme inkl dusch	Hus B, nedgång vid Miljöhuset
Lokaler för extern uthyrning	Källarförråd/lokaler i källarplan
Lokaler för intern uthyrning	Källarförråd/lokaler i källarplan
Tvättstugor	En per hus samt en extra i Hus A
Cykelkällare	Finns i källarplan i varje hus
Källare	Källarförråd till varje lägenhet
Vind	Tillhörande vindförråd till varje lägenhet samt torkvindar

Fastighetsförsäkring

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

- Egendomsförsäkring (fastighetsmaskinskada, husbocksförsäkring och fullserviceavtal vid sanering) Hyresförlustförsäkring
- Ansvarsförsäkring som fastighetsägare
- Ansvarsförsäkring för styrelsen

Vi har även en skadedjursförsäkring genom Anticimex.

Styrelsen ser gärna att varje medlem tecknar extraförsäkring för bostadsrätt utöver vanlig hemförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan och som löper 10 år framåt. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

S



Tidigare genomfört underhåll och installationer

År	Åtgärd		
1985	Byte av vattenledningar	2005	Spolning av avloppsstammar inkl filmning för att fastställa att de ännu ej är i behov av renovering/byte
1990	Nya entréer		
1990	Nya soprum		
1991	Nya fönster och balkongdörrar	2005	Installation av nya TV-kanaler
1992-1993	All dränering och dagvattenledningar är omlagd	2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar
1993	Förbättring av utemiljön	2005	Installation av bredband via TV-nätet
1994	Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna	2005	Målning av väggar i trapphus, galler alla tre husen
1994	Målning av trapphus		
1994	Målning i källare	2006	Byte/Reparation av trapppräcken
1994	Ny antennkabelstam	2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet
1995-1997	Nya tvättmaskiner		
1995	Reparering av befintliga balkonger utbyggnad över balkonger	2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus
1995	Tvättning och målning av fasader		
1995	Tillbyggnad av sopsorteringsutrymme	2008	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)
1999	Renovering tvättstugor	2008	Energideklaration genomförd
2001	Installation av bredband via TV-nätet	2008	Nät (förhindra fågelbon) är monterade på skorstenar
2001	Upprustning av befintlig lekplats enligt gällande säkerhetsnormer	2009	Byte av dörrar till källarutrymmen
2001-2002	Elsanering inkl byte av elledningar och proppskåp i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen	2009	Renovering av socklar, byte av källarfönster
2004-2005	Installation av nipplar på element för att ge en jämnare värmefördelning	2009	Statusbesiktning av avloppsstammar
2005	Ombyggnad av källarlokal till styrelserum och kontor, samt duschutrymme (Lägenhet som tidigare användes för detta ändamål såldes 2006)	2009-2010	Genomgång och förbättring av brandskyddet
			Reparation och byte av samtliga tak

Genomfört och planerat underhåll och installationer

2011	Teknikskifte av TV-sändningarna (HD-TV och tilläggskanaler möjliga)
2011	Möjlighet till Internet (100/100 Mbit/s) och IP-telefoni
2011-2012	Energibesparande åtgärder (energistyrring)
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
2013	Rivning av klätterhus på lekplatsen
2013	3 nya tvättmaskiner i B-huset
2014	Vippkontakter i entréerna
2014	Framtid för lekplats bestäms på årsmötet
2014	Källarbelysning ses över m.a.p. elbesparingsmöjligheter
2014	Ersättningsträd utanför A-huset för de som föll i höststormen



TV och Internet

Föreningen tar idag emot TV-signaler och Internet via Sydantenn Tele AB och har inte längre någon egen utrustning för detta. Det ingår idag cirka 20 fria kanaler i föreningens basutbud. Det finns bredbandsuppkoppling till Internet via TV-nätet i samarbete med Bahnhof.

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 och avisering av avgifter sköts i styrelsens regi. Avisering av månadsavgifter sker kvartalsvis. För extern revision är Thomas Anvelid vid Ernst & Young AB 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 överlåtit 15 stycken. Det har under året inte skett några avsägelser av bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen konstituerar sig själv enligt stadgar och har haft följande sammansättning under året:

Namn	Befattning	Invald	Omvald	Vald på (år)
Lars Wredmark	Ordförande	2012	Ja	2
Therese Lindström	Vice ordförande	2012	Ja	2
Jeanette Löndahl	Kassör	2013	Ja	2
Tobias Larsson	Sekreterare	2013	Ja	2
Jessica Salomonsson	Vice Sekreterare	2013	Ny	2
Peter Jönsson	Suppleant	2013	Ny	2
Evert Olsson	Suppleant	2013	Ja	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Lars Wredmark och Therese Lindström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.



Till firmatecknare har varit två i förening, fritt kombinerat enligt nedan:
Tobias Larsson, Therese Lindström, Jeanette Löndahl och Lars Wredmark

Revisorer

Extern revisor:

Thomas Anvelid, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Interna revisorer:

- Tommy Persson, ordinarie
- Lennart Sandberg, ordinarie
- Jan-Ove Lundkvist, suppleant

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

Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2013 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- André Svensson (sammankallande)
- Andreas Banby
- Anna Flarup

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-16 där 34 medlemmar deltog, samt 0 fullmakter fanns. Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Minst en vecka 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 normalt ha lämnat denna till styrelsen innan februari månads utgång.

Föreningens ekonomi

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 till 31/12. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen överlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

En 10-årig underhållsplan finns. Enligt planen är det planerade underhållsarbeten fram t.o.m. år 2024 på 5,25 Mkr (varav 4,48 Mkr är relining av avloppsstammar).

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 som finns faller in så räknar styrelsen med kommande avgiftsförändringar enligt nedan.

År	Ändring	Förändring
2013	Höjning	4%
2014	Höjning	1%
2015	Höjning	cirka 2% (följa inflationen)
2016	Höjning	cirka 2% (följa inflationen)
2017	Höjning	cirka 2% (följa inflationen)

Efter de senaste årens större avgiftshöjningar anser sig styrelsen ha byggt upp en buffert som ska klara underhållsplanen och att det därmed ska bli normala avgiftsjusteringar framöver.

Fastigheternas marknadsvärde är avsevärt högre än nuvarande lån. Styrelsen har i år valt att amortera på befintliga lån (för att minska räntekostnaderna) och vid behov enligt underhållsplanen, kommer man att ta upp nya lån motsvarande amorteringen.

Medlemsinformation

Den första helgfria onsdagen i månaden, med undantag för juli och augusti, finns styrelsen i styrelserummet för att bistå med medlemservice.

Föreningen har en egen hemsida, www.svenstorp1.se. Sidan har under året uppdaterats löpande.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att medlemmen måste ha styrelsens medgivande. Se Bostadsrättslagen kap. 7 § 10-11. Vid årsskiftet hade vi 4 lägenheter som var uthyrda i andra hand (avser medlemmar som har ansökt om detta).

Statistik

Uppvärmning av fastigheter och varmvatten sker genom fjärrvärme och förbrukningen har under de senaste åren sett ut enligt följande:

2005	174 kWh/kvm
2006	175 kWh/kvm
2007	167 kWh/kvm
2008	162 kWh/kvm
2009	177 kWh/kvm
2010	196 kWh/kvm
2011	165 kWh/kvm
2012	170 kWh/kvm
2013	166 kWh/kvm

Varmvattnet står för cirka 20 % av förbrukningen

8



Vattenförbrukningen

Statistik ej framtagen p.g.a. att VASYD tar ut en hög avgift för statistiken. Styrelsen har efter snabbgranskning av räkningar inga misstankar om någon större ökning av kallvattenförbrukningen och ser därför ingen vinst i att ta fram statistiken.

Elförbrukningen för gemensam el (miljömärkt) har under de senaste åren har sett ut enligt följande:

2005	1,30 kWh/kvm/månad
2006	1,30 kWh/kvm/månad
2007	1,25 kWh/kvm/månad
2008	1,30 kWh/kvm/månad
2009	1,15 kWh/kvm/månad
2010	1,05 kWh/kvm/månad
2011	1,08 kWh/kvm/månad
2012	1,05 kWh/kvm/månad
2013	1,08 kWh/kvm/månad

;



Resultat och ställning

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

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning Tkr	4 401	4 233	4 075	3 796	3 802
Rörelseresultat Tkr	1 031	697	668	-154	-556
Resultat före skatt Tkr	662	244	247	-566	-907
Balansomslutning Tkr	14 250	14 501	15 139	15 663	11 632
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	573	547	527	491	491

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	303 752,60
Årets resultat	<u>661 616,36</u>
	965 368,96

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Avsättning till yttre underhållsfond	637 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>328 368,96</u>
	965 368,96

Yttre underhållsfond uppgår efter ovan uttag samt avsättning till 2 400 000 kr

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

7



Resultaträkning

1 januari - 31 december

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	4 380 077,04	4 219 189,18
Övriga rörelseintäkter	1	<u>20 676,96</u>	<u>13 450,00</u>
		4 400 754,00	4 232 639,18
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-833 388,25	-1 049 577,15
Taxebundna kostnader	2	-1 476 515,81	-1 425 197,00
Övriga driftskostnader	2	-268 457,61	-252 581,28
Övriga rörelsekostnader	2	-152 806,00	-151 372,30
Personalkostnader	2	<u>-158 529,00</u>	<u>-157 744,00</u>
		2 889 896,67	-3 036 471,73
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		1 510 857,33	1 196 167,45
AVSKRIVNINGAR OCH FASTIGHETSSKATT			
Fastighetskatt		-158 940,00	-178 315,00
Avskrivningar	5	<u>-320 531,00</u>	<u>-320 531,00</u>
		-479 471,00	-498 846,00
RÖRELSERESULTAT		1 031 386,33	697 321,45
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	3	4 656,03	10 236,07
Räntekostnader	4	<u>-374 426,00</u>	<u>-463 614,00</u>
		-369 769,97	-453 377,93
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		661 616,36	243 943,52
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		661 616,36	243 943,52
SKATT		0,00	0,00
ÅRETS RESULTAT		661 616,36	243 943,52



Balansräkning

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR		2013	2012
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 026 563,89	16 026 563,89
Ack.avskrivning av byggnader		-2 780 270,89	-2 459 739,89
Parkeringsplatser		<u>32 200,00</u>	<u>32 200,00</u>
		13 278 493,00	13 599 024,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 278 493,00	13 599 024,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		67 207,00	116 181,00
Skattefordringar		18 259,00	0,00
Avräkning skatter och avgifter		32 092,00	17 558,00
Övriga interimfordringar		<u>35 887,19</u>	<u>24 366,36</u>
		153 445,19	158 105,36
Kassa och bank			
Bank		<u>817 737,77</u>	<u>744 060,24</u>
		817 737,77	744 060,24
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		971 182,96	902 165,60
SUMMA TILLGÅNGAR		14 249 675,96	14 501 189,60

8



EGET KAPITAL OCH SKULDER	2013	2012
Bundet eget kapital		
Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>1 763 000,00</u>	<u>1 513 000,00</u>
	1 854 925,00	1 604 925,00
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	303 752,60	309 809,08
Årets resultat	<u>661 616,36</u>	<u>243 943,52</u>
	965 368,96	553 752,60
SUMMA EGET KAPITAL	2 820 293,96	2 158 677,60
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 10 544 298,00	11 487 819,00
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	94 938,00	100 577,00
Skatteskulder	0,00	1 116,00
Övriga kortfristiga skulder	108,00	2 531,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 7	<u>790 038,00</u>	<u>750 469,00</u>
	885 084,00	854 693,00
SUMMA SKULDER	11 429 382,00	12 342 512,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 249 675,96	14 501 189,60
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	8 13 551 000,00	13 551 000,00
Ansvarsförbindelser	inga	inga

8



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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
Standardförbättringar	20-50 år
Inventarier, verktyg, installationer	5-10 år

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

1



Belopp är i kronor om inte annat anges.

NOT 1 NETTOOMSÄTTNING	2013	2012
Intäkter		
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	4 277 540	4 120 663
Hysesintäkter – Parkering	102 537	98 526
Medlemsavgifter för inträde	17 000	10 000
Övriga intäkter	<u>3 677</u>	<u>3 450</u>
TOTAL	4 400 754	4 232 639
NOT 2 RÖRELSENS KOSTNADER	2013	2012
Drift – Underhåll/Reparationer		
Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	542 746	554 516
Underhåll och reparationer av fastighet	164 074	386 799
Underhåll och reparationer av tvättstuga *	104 269	91 146
Underhåll och reparationer av VVS	10 922	17 000
Underhåll och reparationer av TV	<u>11 377</u>	<u>116</u>
Summa	833 388	1 049 577
*3 nya tvättmaskiner år 2012 och 2013		
Summa totalt	833 388	1 049 577
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	165 513	157 116
Värmekostnader	1 046 786	1 031 143
Vattenkostnader	<u>264 417</u>	<u>236 938</u>
Summa	1 476 716	1 425 197
Övriga driftskostnader		
Programavgifter TV utbud	183 208	176 634
Försäkringar	57 105	53 825
Övriga driftskostnader	<u>28 144</u>	<u>22 122</u>
Summa	268 457	252 581
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Konsultarvoden ekonomi och redovisning	121 742	126 434
Diverse administrativa kostnader	<u>31 064</u>	<u>24 938</u>
Summa	152 806	151 372
Anställda och personalkostnader		
Styrelsearvode	116 732	114 444
Revisionsarvode, föreningsvald	6 000	6 000
Arvode valberedningen	4 500	4 500
Sociala kostnader	<u>31 297</u>	<u>32 800</u>
Summa	158 529	157 744
RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER	2 889 896	3 036 471

**NOT 3
RÄNTEINTÄKTER**

	2013	2012
Försäljning/Värdereglering/Utdelning	0	0
Ränta	<u>4 656</u>	<u>10 236</u>
SUMMA	4 656	10 236

**NOT 4
RÄNTEKOSTNADER**

Räntekostnad, lån	<u>374 426</u>	<u>463 614</u>
SUMMA	374 426	453 378

**NOT 5
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>16 026 564</u>	<u>16 026 564</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 026 564	16 026 564
Ingående avskrivningar	-2 459 740	-2 139 209
Årets avskrivningar	<u>-320 531</u>	<u>-320 531</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 780 271	-2 459 740

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 52 800 000 kr (taxeringsår 2013)

Byggnader	Mark	Totalt
36 000 000	16 800 000	52 800 000

**NOT 6
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Räntesats	2013-12-31 Belopp	2012-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 1*	2,725%	1 275 000	1 275 000	-
SPINTAB 2*	2,447%	2 600 000	3 064 814	-
SPINTAB 3*	2,731%	2 668 344	2 668 344	-
SPINTAB 4*		0	479 661	-
SPINTAB 5*	2,448%	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>	-
		10 544 298	11 487 819	

*Rörligt lån med ränta som justeras var 3:e månad



Malmö den 9/3 2014

Lars Wredmark
Styrelsens ordförande

Tobias Larsson

Jessica Salomonsson

Therese Lindström

Jeanette Löndahl

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2/3 2014 i Malmö

Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor

Tommy Persson
Av föreningsstämma vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenstorp nr 1, org.nr 746000-2285

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Svenstorp nr 1 för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisions sed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svenstorp nr 1 för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

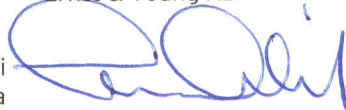
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 24/3 2014


Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Lennart Sandberg
Förtroendevald revisor



Tommy Persson
Förtroendevald revisor

PM efter avslutad revision

Svenstorp 1

Räkenskapsår	2013-01-01 – 2013-12-31
Till	Styrelsen
Från	Thomas Anvelid

1. Allmänt

Som ett led i revisionen har våra noteringar från årets granskning sammanställts. För att säkerställa att informationen når alla berörda befattningshavare i organisationen rapporterar vi skriftligt även en del iakttagelser som är av sådan karaktär att de skulle kunna ha avhandlats enbart muntligt.

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. Det är föreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisions sed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

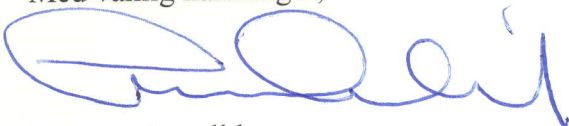
Efter genomförd granskning har vi inte funnit några brister i redovisningen eller förvaltningen som är väsentlig för revisionen.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta gärna mig.

Malmö den

24/3 2014

Med vänlig hälsningar,



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor