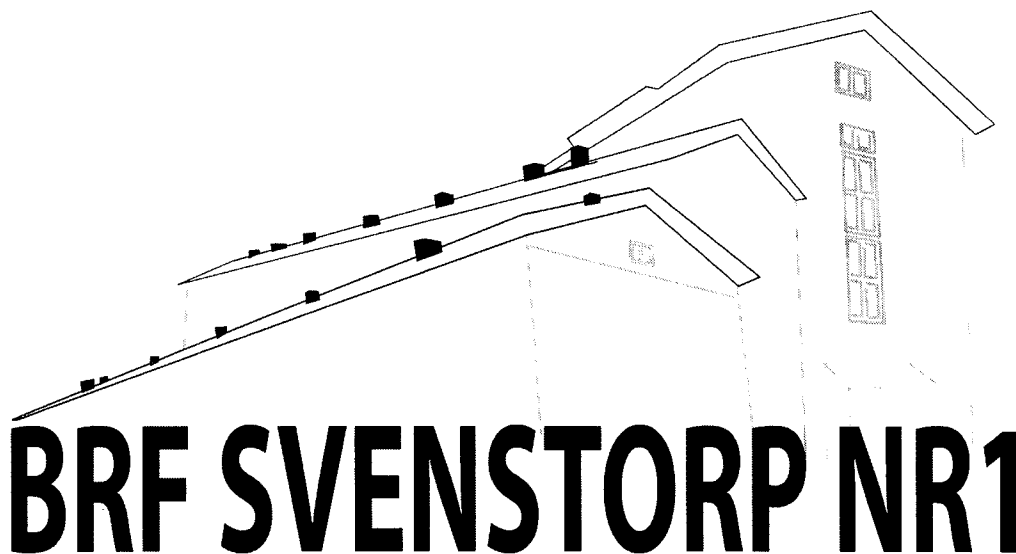


▶ ÅRSREDOVISNING ◀ 2010



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Firma	3
Föreningens ändamål	3
Grundfakta om föreningen	3
Fakta om fastigheten	3
Byggnadsår och ytor	3
Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser	3
Lokaler / gemensamhetsutrymmen	4
Fastighetsförsäkring	4
Fastighetens tekniska status	4
Fastighetens förvaltning, underhåll och städning	6
Ekonomisk förvaltning	6
Överlåtelser	6
Styrelsens sammansättning	7
Revisorer	7
Valberedning	8
Stämmor	8
Föreningens ekonomi	8
Medlemsinformation	10
Övrig information	10
Resultat och ställning	11
Dispositionsförslag	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15

g



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Firma

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenstorp nr 1.

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, 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 är enligt taxeringsbeskedet 7472 m² varav 7224 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter, lokaler och parkeringsplatser

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt uthyrning av 37 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter samt lokal och antal p-platser

2 rok	3 rok	Totalt	Lokal	P-platser
87 st	38 st	125 st	1 st	37 st
4532 m ²	2692 m ²	7224 m ²	248 m ²	

I de tre fastigheterna finns även nedanstående lokaler och gemensamhetsutrymmen:

<u>Lokaler / gemensamhetsutrymmen</u>	Kommentar
Styrelserum inklusive kontor	Lokal om 2 rum & pentry i källarplan, Sofierog. 4E
Vaktmästarutrymme inkl dusch	Hus B, nedgång vid Miljöhus
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
Vind	Vindsförråd 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

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

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan och håller löpande kontakt med AB Amtex, en byggingenjörsfirma, som under många år bistått föreningen vid större ombyggnationer och reparationer men även gällande nya lagar för flerfamiljshus. Under året har AB Amtex bistått styrelsen med bl.a. upphandlingar gällande takrenovering.

Under hösten 2009/våren 2010 har styrelsen i nära samråd med AMTEX uppdatera den tidigare 5-åriga underhållsplanen (som löpte till år 2014) till en 10-årig underhållsplan (med löptid till år 2020) för att få bättre framförhållning.

Avloppsstammarna statusbesiktigades under 2010. Horisontella rören under källaren är i normalt skick och behöver inte åtgärdas inom underhållsplanens tid. Vertikala rören är uppmätta i källarplanet (avloppsstammarna är endast tillgängliga där, resten är inbyggt i väggarna) och är cirka 5 mm tjocka (vilket är mycket bra), detta brukar enligt expertis tyda på att avloppsstammarna är i gott skick i våningarna ovanför. Dock har vi i samband med ett läckage under hösten 2010 fått indikationer på att det kan förhålla sig på annat sätt, vilket oroar oss. Styrelsen kommer därför löpande att hålla en mycket noggrann uppsikt över avloppsstammarna, samt ta chansen att inspektera och utvärdera avloppsstammarna under åren allteftersom det ges möjlighet. Avloppsledningar har normalt en teknisk livslängd på 50–70 år (det är 66-



68 år sedan husen byggdes). Det finns pengar avsatta i underhållsplanen för en re-lining av avloppsstammarna, dock inte ett traditionellt stambyte.

Samtlig utrustning i tvättstugorna har under hösten 2010 gått igenom av tillverkarens serviceombud och de fel och brister som har upptäckts har åtgärdats. Generell status på maskinerna är god, om än inte helt modern. Modernisering av delar av maskinerna är medtaget i underhållsplanen.

Genomfört underhåll och installationer

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1985	Byte av vattenledningar
1990	Nya entréer
1990	Nya soprum
1991	Nya fönster och balkongdörrar
1992-1993	All dränering och dagvattenledningar är omlagd
1993	Förbättring av utemiljön
1994	Nya lägenhetsytterdörrar
1994	Målning av trapphus
1994	Målning i källare
1994	Ny antenkabelstam
1995-1997	Nya tvättmaskiner
1995	Reparering av befintliga balkonger utbyggnad över balkonger
1995	Tvättning och målning av fasader
1995	Tillbyggnad av sopsorteringsutrymme
1995	Installation av portkod
1999	Renovering tvättstugor
2001	Installation av bredband via TV-nätet
2001	Upprustning av befintlig lekplats enligt gällande säkerhetsnormer
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 (Lgh 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	Installation av nya TV-kanaler
2005	Byte av nyckelsystem på samtliga externa dörrar
2005	Installation av bredband via TV-nätet
2005	Målning av väggar i trapphus, gäller alla tre husen
2006	Byte/Reparation av trappträcken
2006	Sista steget i digitalisering av TV-nätet
2006	Installation av ny TV Kanal, Disney Channel



<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2006	Installation av höghastighetsinternet, dragning av fiberkabel fram till station i hus
2008	Obligatorisk 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 brandskyddet
2009-2010	Reparation och byte av samtliga tak

Föreningen har idag egen parabol och TV-nätet underhålls av Sydantenn Tele AB som även levererar TV-utbudet.

Det finns bredbandsuppkoppling till Internet via TV-nätet vilket levereras av Sydantenn Tele AB i samarbete med Bahnhof.

Fastighetens förvaltning, underhåll och städning

Föreningen skrev under 2008 2-årigt avtal (som därefter löper med 12 månaders uppsägningstid) med Lars Hansson I Skåne AB för fastighetsskötsel såsom underhåll, reparation och städning samt trädgårdsskötsel. Vid reparationer utanför fastighetsskötarens område köps dessa tjänster 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. Lägenhetsförteckningen 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 överlåtits 12 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:

<u>Namn</u>	<u>Befattning</u>	<u>Invald</u>	<u>Omvald</u>	<u>Vald på (år)</u>
Lars Wredmark	Ordförande	2010	Ny	2
Per Lindsjö	Vice ordförande	2009	Ja	2
Cecilia Jönsson	Kassör	2010	Ja	2
Tobias Larsson	Sekreterare	2009	Ja	2
Monica Bengtsson	Vice sekreterare	2009	Ja	2
Lina Jonung	Suppleant	2009	Ny	2
Jeanette Löndahl	Suppleant	2010	Ny	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Tobias Larsson, Monica Bengtsson, Lina Jonung och Per Lindsjö. Per Lindsjö har under året lämnat föreningen.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Till firmatecknare har varit två i förening enligt nedan:
Tobias Larsson, Per Lindsjö och Lars Wredmark

Revisorer

Extern revisor:

Thomas Anvelid, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Interna revisorer:

- Tommy Persson, ordinarie
- Cilla Wredmark, ordinarie
- Lennart Sandberg, suppleant

Cilla Wredmark har under hösten avgått med anledning av att hennes far, Lars Wredmark, sitter i styrelsen.

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



Valberedning

Vid ordinarie stämmomöte 2010 valdes följande till att ingå i valberedningen:

- André Svensson (sammankallande)
- Ingela Wredmark
- Yang Li

Ingela Wredmark har 2010-06-02 avgått med anledning av att hennes man, Lars Wredmark, sitter i styrelsen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-05 där 36 medlemmar deltog, samt 0 fullmakt fanns. Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår. Under 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.

Vi har under året inte haft några vattenskador eller försäkringsärenden. Ett avloppsrör har spruckit i C-huset källare dock har kostnaderna varit lägre än självrisken.

En 10-årig underhållsplan är uppdaterad. Enligt planen är det planerade underhållsarbeten fram t.o.m. år 2021 på 8,85 Mkr.

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:



<u>År</u>	<u>Ändring</u>	<u>Förändring</u>
2012	Höjning	5% (ca:120 kr för 2rok och 160 kr för 3 rok)
2013	Höjning	cirka 5% (ca:125 kr för 2rok och 170 kr för 3 rok)
2014	Höjning	cirka 5% (ca:130 kr för 2rok och 180 kr för 3 rok)

Efter dessa höjningar förväntar sig styrelsen att det ska bli mer normala höjningar framöver.

Uppvärmning av fastigheter och varmvatten sker genom fjärrvärme och förbrukningen har under de senaste åren har 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

Varmvattnet står för cirka 20 % av förbrukningen

Vattenförbrukningen har under de senaste åren har sett ut enligt följande:

2003	112 KBM/lägenhet
2004	102 KBM/lägenhet
2005	102 KBM/lägenhet
2006	100 KBM/lägenhet
2007	* KBM/lägenhet
2008	* KBM/lägenhet
2009	* KBM/lägenhet
2010	* KBM/lägenhet

* Statistik ej framtagen p.g.a. att VASYD tar ut en hög avgift för statistiken. Styrelsen har 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:

2003	0,69 kWh/kvm/månad
2004	1,16 kWh/kvm/månad
2005	1,16 kWh/kvm/månad
2006	1,16 kWh/kvm/månad
2007	1,30 kWh/kvm/månad
2008	1,30 kWh/kvm/månad
2009	1,25 kWh/kvm/månad
2010	1,30 kWh/kvm/månad



Medlemsinformation

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

Styrelsen kan även nås på telefonnumret till styrelserummet 040-93 32 95 eller via e-mail styrelsen@svenstorp1.se. Vid akuta frågor kan enskilda styrelsemedlemmar nås via kontaktuppgifter som finns angivna i varje trapphus.

Föreningen har en egen domänadress och föreningens sida nås på adressen www.svenstorp1.se. Sidan har under 2010 uppdaterats löpande och varje medlem kan logga in och få fördjupad information.

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

Övrig information

I de fall då medlem önskar fler tv kanaler utöver vad som föreningen idag tillhandahåller i ett sk basutbud krävs en separat digitalbox. Fullständig förteckning av samtliga kanaler i det sk basutbudet hänvisar styrelsen till föreningens hemsida.

Resultat och ställning

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning Tkr	3 796	3 802	3 612	3 614	3 594
Rörelseresultat Tkr	-154	-556	311	208	716
Resultat före skatt Tkr	-566	-907	11	-171	148
Balansomslutning Tkr	15 663	11 632	12 643	12 785	13 742
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	491,1	491,1	467,6	463,1	463,1

Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	403 996,18
Årets resultat	<u>-565 778,99</u>
	-161 782,81

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll *	- 475 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>313 217,19</u>
	-161 782,81

* Förklaring till i anspråk av fond för yttre underhåll ges under sidan 16, not 2.
Avsättning till fond för yttre underhåll uppgår efter ovan uttag till 1 263 000 kr

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	3 785 488,00	3 789 754,00
Övriga rörelseintäkter	1	<u>10 750,00</u>	<u>12 150,00</u>
		3 796 238,00	3 801 904,00
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-1 323 840,00	-1 888 090,00
Taxebundna kostnader	2	-1 530 637,00	-1 435 546,00
Övriga driftskostnader	2	-248 697,00	-264 541,50
Övriga rörelsekostnader	2	-290 024,50	-212 023,00
Personalkostnader	2	<u>-150 322,00</u>	<u>-178 980,00</u>
		-3 543 520,50	-3 979 180,50
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		252 717,50	- 177 276,50
AVSKRIVNINGAR OCH FASTIGHETSSKATT			
Fastighetskatt		-167 315,00	-150 680,00
Avskrivningar	5	<u>-239 689,00</u>	<u>-228 031,00</u>
		-407 004,00	-378 711,00
RÖRELSERESULTAT		-154 286,50	-555 987,50
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	3	5 077,51	27 900,96
Räntekostnader	4	<u>-416 570,00</u>	<u>-378 905,00</u>
		-411 492,49	-351 004,04
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-565 778,99	-906 991,54
BOKSLUTSDISPOSITIONER		0,00	0,00
RESULTAT FÖRE SKATT		-565 778,99	-906 991,54
SKATT			
Aktuell skatt		0,00	-7 337,00
ÅRETS RESULTAT		-565 778,99	-914 328,54

Balansräkning

1 januari – 31 december

TILLGÅNGAR		2010	2009
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark *	5	16 026 563,89	11 401 563,89
Ack.avskrivning av byggnader		-1 818 677,89	-1 578 988,89
Parkeringsplatser		<u>32 200,00</u>	<u>32 200,00</u>
		14 240 086,00	9 854 775,00
*Takrenovering 2010			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i Penningmarknadsfond Mega	6	617 153,81	762 507,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 857 239,81	10 617 282,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		91 408,00	114 954,00
Avräkning skatter och avgifter		46 859,00	66 081,00
Övriga interimfordringar		<u>22 827,00</u>	<u>66 195,00</u>
		161 094,00	247 230,00
Kassa och bank			
Kassa		0,00	6 432,50
Bank		<u>644 434,38</u>	<u>761 066,93</u>
		644 434,38	767 499,43
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		805 528,38	1 014 729,43
SUMMA TILLGÅNGAR		15 662 768,19	11 632 011,43

Handwritten mark



EGET KAPITAL OCH SKULDER	2010	2009
Bundet eget kapital		
Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>1 738 000,00</u>	<u>2 647 500,00</u>
	1 829 925,00	2 739 425,00
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	403 996,18	408 824,72
Årets resultat	<u>-565 778,99</u>	<u>-914 328,54</u>
	-161 782,81	-505 503,82
SUMMA EGET KAPITAL	1 668 142,19	2 233 921,18
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut *	7 13 075 830,00	8 432 023,00
*Takreovering 2010		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	151 364,00	177 414,25
Skatteskulder	17 749,00	86 697,00
Övriga kortfristiga skulder	2 763,00	30 400,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 8	<u>746 920,00</u>	<u>671 556,00</u>
	918 796,00	966 067,25
SUMMA SKULDER	13 994 626,00	9 398 090,25
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 662 768,19	11 632 011,43
Ställda säkerheter		
Uttagna fastighetsinteckningar	9 13 551 000,00	9 011 000,00
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp 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.

Belopp är i kronor om inte annat anges.

NOT 1

NETTOOMSÄTTNING

Intäkter

	2010	2009
Årsavgifter - Lägenheter	3 541 784	3 547 589
Hysesintäkter – Parkering	88 800	88 800
Hysesintäkter – Lokaler	154 904	153 365
Medlemsavgifter för inträde	10 000	12 000
Övriga intäkter	<u>750</u>	<u>150</u>
TOTAL	3 796 238	3 801 904

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

	2010	2009
Drift – Underhåll/Reparationer		
Fastighetsskötsel och städning	434 707	403 351
Underhåll och reparationer av fastighet	303 638	399 483
Underhåll och reparationer av tvättstuga	0	41 993
Underhåll och reparationer av VVS	15 000	42 500
Underhåll och reparationer av TV	62 264	50 515
Avfallshantering samt trädgårdsskötsel inkl. material	<u>33 231</u>	<u>40 748</u>
Summa	848 840	978 590
Tilläggskostnader vid takrenovering *	475 000	0
Underhåll fasader	0	597 000
Underhåll källardörrar	<u>0</u>	<u>312 500</u>
Summa kostnader belastar fond för yttre underhåll	475 000	909 500
Summa totalt	1 323 840	1 888 090
* Tilläggskostnader i samband med takrenovering i enlighet med underhållsplan och dessa kostnader tas i samband med årets resultatdisposition i anspråk från fonden för yttre underhåll.		
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	245 014	175 634
Värmekostnader	1 022 184	982 178
Vattenkostnader	227 967	226 072
Sophämtning och återvinning	<u>35 472</u>	<u>51 662</u>
Summa	1 530 637	1 435 546
Övriga driftskostnader		
Programavgifter TV utbud	194 444	189 744
Försäkringar	33 758	49 871
Övriga driftskostnader	<u>20 495</u>	<u>24 927</u>
Summa	248 697	264 542
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Konsultarvoden bygg	65 378	84 074
Konsultarvoden ekonomi och redovisning	103 176	54 875
Diverse administrativa kostnader	** <u>121 471</u>	<u>73 074</u>
Summa	290 025	212 023
** Pantbrevskostnad på cirka 92 000 kr.		
Anställda och personalkostnader		
Styrelsearvode	110 000	130 000
Revisionsarvode, föreningsvald	6 000	6 000
Sociala kostnader	<u>34 322</u>	<u>42 980</u>
Summa	150 322	178 980
RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER	3 543 521	3 979 181

yg

NOT 3

RÄNTEINTÄKTER

	2010	2009
Försäljning/Värdereglering/Utdelning	4 647	26 210
Ränta	<u>431</u>	<u>1 691</u>
SUMMA	5 078	27 901

NOT 4

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnad, lån	<u>416 570</u>	<u>378 905</u>
SUMMA	416 570	378 905

NOT 5

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	11 401 564	11 401 564
Inköp *	<u>4 625 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 026 564	11 401 564
Ingående avskrivningar	-1 578 989	-1 350 958
Årets avskrivningar	<u>-239 689</u>	<u>-228 031</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 818 678	-1 578 989

*Inköp avser takrenovering enligt offert 3 700 000 + moms, totalt 4 625 000 kr

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 44 369 Tkr - värdeår 2007

Tkr	Byggnader 32 769	Mark 11 600	Totalt 44 369
Tkr	Bostäder 32 000	Lokaler 769	Totalt 32 769

NOT 6

FONDANDELAR

Penningmarknadsfonden MEGA	Andel	Kurs	Faktiskt värde	Anskaffnings värde
	6 566,1646	93,99	617 154	651 410



**NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långivare	Räntesats	2010-12-31 Belopp	2009-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 1*	2,893%	1 275 000	1 275 000	-
SPINTAB 2	4,74%	3 192 941	3 254 458	2010-12
SPINTAB 3	4,26%	2 705 844	2 755 844	2011-10
SPINTAB 4	4,96%	1 119 897	1 146 721	2012-06
Byggekreditiv*, **	4,96%	<u>4 782 148</u>	<u>0</u>	-
		13 075 830	8 432 023	

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

** Lån i samband med takrenovering.

**NOT 8
UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

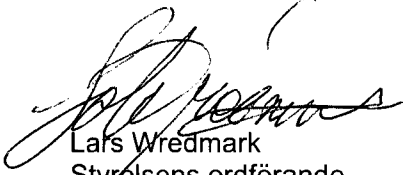
	2010	2009
Övriga interimsskulder	308 736	225 512
Sociala avgifter	1 885	44 925
Upplupna räntor	50 382	39 511
Upplupna löner	6 000	6 000
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>379 917</u>	<u>355 608</u>
SUMMA	746 920	671 556

**NOT 9
STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE
EGNA SKULDER**

Uttagna pantbrev i fastighet	13 551 000	9 011 000
Varav pantbrev i eget förvar	0	0



Malmö den 19 april 2011




Lás Wredmark
Styrelsens ordförande



Tobias Larsson




Cecilia Jönsson



Monica Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13-4-2011 i Malmö



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Lennart Sandberg
Av föreningsstämma vald revisor suppleant



Tommy Persson
Av föreningsstämma vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Svenstorp 1

Org.nr 746000-2285

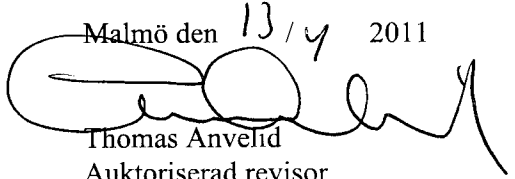
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Svenstorp 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

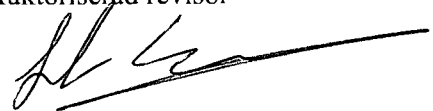
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.


Malmö den 13/4 2011



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Lennart Sandberg
Intern revisor



Tommy Persson
Intern revisor