

# ÅRSREDOVISNING 2014



Styrelsen för BRF Svenstorp Nr 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

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
Tidigare genomfört underhåll och installationer .....	4
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



## 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 m<sup>2</sup>.

### 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 <sup>2</sup>	2692 m <sup>2</sup>	248 m <sup>2</sup>	7472 m <sup>2</sup>	

7



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 och vindsförråd
Tvättstugor	En per hus samt en extra i Hus A
Cykelkällare	Finns i källarplan i varje hus
Källare	Källarförråd till varje lägenhet
Vind	Tillhörande vindsförråd till varje lägenhet samt torkvindar

#### Fastighetsförsäkring

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

- Egendomsförsäkring (fastighetsmaskinskada, husbocksförsäkring, skadedjursförsäkring 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 som löper 10 år framåt. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

8



746000-2285

### Tidigare genomfört underhåll och installationer

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>		
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 trappräcken
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	Borttagning av lekplats
2014	Källarbelysning bytt i alla husen
2015	3 nya tvättmaskiner i C-huset, torkskåp i alla husen och resterande renoveringar som behövs för en överskådlig framtid
2015	Nya porttelefoner i lägenheterna och centraler bytta

### 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 11 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	2014	Ja	2
Jessica Salomonsson	Vice ordförande	2013	Ny	2
Jeanette Löndahl	Kassör	2013	Ja	2
Tobias Larsson	Sekreterare	2013	Ja	2
Peter Jönsson	Vice Sekreterare	2013	Ny	2
Jan-Ove Lundkvist	Suppleant	2014	Ny	2
Evert Olsson	Suppleant	2013	Ja	2

Vid ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Tobias Larsson, Jessica Salomonsson, Jeanette Löndahl och Evert Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.



Till firmatecknare har varit två i förening, fritt kombinerat enligt nedan:  
Tobias Larsson, Jessica Salomonsson, Peter Jönsson, Jeanette Löndahl och Lars Wredmark.

### **Revisorer**

Extern revisor:

Thomas Anvelid, auktoriserad revisor, Ernst & Young AB

Interna revisorer:

- Tommy Persson, ordinarie
- Lennart Sandberg, ordinarie
- Pelle Sjöberg, suppleant

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

### **Valberedning**

Vid ordinarie stämmomöte 2014 valdes följande till att ingå i valberedningen:

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

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-23 där 33 medlemmar deltog, samt 1 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 2025 på 5,26 Mkr (varav 4,48 Mkr är relining av avloppsstammar).

5



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
2014	Höjning	1%
2015	Höjning	1%
2016	Höjning	cirka 2%
2017	Höjning	cirka 2%

Styrelsen anser sig ha byggt upp en buffert som ska klara underhållsplanen och att det ska bli normala avgiftsjusteringar framöver.

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

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](http://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 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
2011	165 kWh/kvm
2012	170 kWh/kvm
2013	166 kWh/kvm
2014	143 kWh/kvm

Varmvattnet står för cirka 20 % av förbrukningen





### 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
2014	1,05 kWh/kvm/månad

§



## Resultat och ställning

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning Tkr	4 434	4 380	4 219	4 065	3 785
Rörelseresultat Tkr	1 067	1 031	697	668	-154
Resultat efter finansiella poster Tkr	829	662	244	197	-566
Balansomslutning Tkr	14 393	14 250	14 501	15 139	15 663
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	579	573	547	527	491
Soliditet	25 %	20 %	15 %	13 %	11 %

### Dispositionsförslag

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Balanserat resultat	328 368,96
Årets resultat	<u>829 101,54</u>
	1 157 470,50

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	0,00
Avsättning till yttre underhållsfond	800 000,00
Balanseras i ny räkning	<u>357 470,50</u>
	1 157 470,50

Yttre underhållsfond uppgår efter ovan uttag samt avsättning till 3 200 000 kr

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

Y

**Resultaträkning**

1 januari - 31 december

		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	4 433 722,75	4 380 077,04
Övriga rörelseintäkter	1	<u>13 281,25</u>	<u>20 676,96</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 447 004,00</b>	<b>4 400 754,00</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-2 739 548,60	-2 737 501,67
Övriga externa rörelsekostnader	2	-160 211,00	-152 806,00
Personalkostnader	2	-159 401,00	-158 529,00
Avskrivningar	5	<u>-320 531,00</u>	<u>-320 531,00</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 379 691,60</b>	<b>-3 369 367,67</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 067 312,40</b>	<b>1 031 386,33</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	3	1 376,14	4 656,03
Räntekostnader	4	<u>-239 587,00</u>	<u>-374 426,00</u>
		<b>-238 210,86</b>	<b>-369 769,97</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>829 101,54</b>	<b>661 616,36</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>829 101,54</b>	<b>661 616,36</b>
<b>SKATT</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>829 101,54</b>	<b>661 616,36</b>

8

**Balansräkning**

1 januari – 31 december

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark 5	<u>12 957 962,00</u>	<u>13 278 493,00</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 957 962,00</b>	<b>13 278 493,00</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 957 962,00</b>	<b>13 278 493,00</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	68 145,00	67 207,00
Övriga fordringar	57 595,00	50 351,00
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	<u>36 917,19</u>	<u>35 887,19</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>162 657,19</b>	<b>153 445,19</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	<u>1 272 709,66</u>	<u>817 737,77</u>
	<b>1 272 709,66</b>	<b>817 737,77</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 435 366,85</b>	<b>971 182,96</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 393 328,85</b>	<b>14 249 675,96</b>

§



746000-2285

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

Grundinsatser	91 925,00	91 925,00
Fond för yttre underhåll	<u>2 400 000,00</u>	<u>1 763 000,00</u>
	<b>2 491 925,00</b>	<b>1 854 925,00</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	328 368,96	303 752,60
Årets resultat	<u>829 101,54</u>	<u>661 616,36</u>
	<b>1 157 470,50</b>	<b>965 368,96</b>

**SUMMA EGET KAPITAL**

	<b>3 649 395,50</b>	<b>2 820 293,96</b>
--	---------------------	---------------------

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	6	<b>9 830 438,00</b>	<b>10 544 298,00</b>
-----------------------------	---	---------------------	----------------------

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		100 571,00	94 938,00
Övriga kortfristiga skulder		15 510,35	108,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>797 414,00</u>	<u>790 038,00</u>
		<b>913 495,35</b>	<b>885 084,00</b>

**SUMMA SKULDER**

	<b>10 743 933,35</b>	<b>11 429 382,00</b>
--	----------------------	----------------------

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>14 393 328,85</b>	<b>14 249 675,96</b>
--	----------------------	----------------------

**Ställda säkerheter**

Uttagna fastighetsinteckningar	8	13 551 000,00	13 551 000,00
Ansvarsförbindelser		inga	inga

}



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Denna princip tillämpas för första gången vilket innebär att rubriker och klassificering ändrats även för föregående år. Jämförelsetalen har inte räknats om.

### 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.

8

Belopp är i kronor om inte annat anges.

**NOT 1****NETTOOMSÄTTNING****Intäkter**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter – Lägenheter/lokaler	4 329 685	4 277 540
Hysesintäkter – Parkering	103 785	102 537
Medlemsavgifter för inträde	10 000	17 000
Övriga intäkter	<u>3 534</u>	<u>3 677</u>
<b>TOTAL</b>	<b>4 447 004</b>	<b>4 400 754</b>

**NOT 2****RÖRELSENS KOSTNADER****Drift – Underhåll/Reparationer**

Fastighetsskötsel, städning och sophämtning	560 401	542 746
Underhåll och reparationer av fastighet	349 016	164 074
Underhåll och reparationer av tvättstuga *	25 613	104 269
Underhåll och reparationer av VVS	1 863	10 922
Underhåll och reparationer av TV	<u>275</u>	<u>11 377</u>
<b>Summa</b>	<b>937 168</b>	<b>833 388</b>

\*Nya tvättmaskiner år 2013

**Taxebundna kostnader**

Elkostnader	155 717	165 513
Värmekostnader	933 811	1 046 786
Vattenkostnader	<u>270 106</u>	<u>264 417</u>
<b>Summa</b>	<b>1 359 634</b>	<b>1 476 716</b>

**Fastighetsskatt**

	<b>144 435</b>	<b>158 940</b>
--	----------------	----------------

**Övriga driftskostnader**

Programavgifter TV utbud	189 403	183 208
Försäkringar	59 880	57 105
Övriga driftskostnader	<u>49 029</u>	<u>28 144</u>
<b>Summa</b>	<b>298 312</b>	<b>268 457</b>

**Summa driftskostnader**

	<b>2 739 549</b>	<b>2 737 501</b>
--	------------------	------------------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Konsultarvoden ekonomi och redovisning	129 622	121 742
Diverse administrativa kostnader	<u>30 589</u>	<u>31 064</u>
<b>Summa</b>	<b>160 211</b>	<b>152 806</b>

**Anställda och personalkostnader**

Styrelsearvode	117 900	116 732
Revisionsarvode, föreningsvald	6 000	6 000
Arvode valberedningen	4 500	4 500
Sociala kostnader	<u>31 001</u>	<u>31 297</u>
<b>Summa</b>	<b>159 401</b>	<b>158 529</b>

**RÖRELSENS TOTALA KOSTNADER**

	<b>3 059 161</b>	<b>3 048 836</b>
--	------------------	------------------

9



**NOT 3  
RÄNTEINTÄKTER**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ränta	<u>1 376</u>	<u>4 656</u>
<b>SUMMA</b>	<b>1 376</b>	<b>10 236</b>

**NOT 4  
RÄNTEKOSTNADER**

Räntekostnad, lån	<u>239 587</u>	<u>374 426</u>
<b>SUMMA</b>	<b>239 587</b>	<b>374 426</b>

**NOT 5  
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	<u>16 058 764</u>	<u>16 058 764</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 058 764</b>	<b>16 058 764</b>
Ingående avskrivningar	-2 780 271	-2 459 740
Årets avskrivningar	<u>-320 531</u>	<u>-320 531</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 100 802</b>	<b>-2 780 271</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 52 800 000 kr

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

**NOT 6  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Räntesats	2014-12-31 Belopp	2013-12-31 Belopp	Löper ut
SPINTAB 1*	1,782 %	625 000	1 275 000	-
SPINTAB 2*	1,782 %	2 537 094	2 600 000	-
SPINTAB 3*	1,882 %	2 668 344	2 668 344	-
SPINTAB 5*	1,782 %	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>	-
		<b>9 830 438</b>	<b>10 544 298</b>	

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

Förfaller inom ett år 688 860 kr, förfaller inom 2 – 5 år 255 440 kr och förfaller senare än 5 år 8 886 138 kr

9



**NOT 7****UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Övriga interimsskulder	294 101	262 140
Sociala avgifter	16 827	16 827
Upplupna räntor	9 798	38 744
Upplupna arvoden	67 366	67 366
Förutbetalda avgifter och hyror	<u>409 322</u>	<u>404 961</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>797 414</u></b>	<b><u>750 469</u></b>

**NOT 8****STÄLLDA SÄKERHETER AVSEENDE  
EGNA SKULDER**

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

0  
8



Malmö den 22/3 2015

  
Lars Wredmark  
Styrelsens ordförande

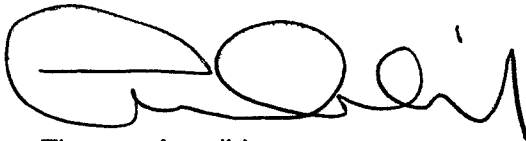
  
Tobias Larsson

  
Jessica Salomonsson

  
Peter Jönsson

  
Jeanette Löndahl

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10/4 2015 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 2014.

#### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2014 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 2014.

#### 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 revisionsssed 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 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 10/4 2015

Ernst & Young AB



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor



Tommy Persson  
Förtroendevald revisor



Lennart Sandberg  
Förtroendevald revisor