



**Bostadsrättsföreningen
SVÅGERTORP 1**

ÅRSREDOVISNING 2013

**Det gamla trädet på stora gården klarade inte stormen Simone i slutet av oktober 2013
utan fick plockas ned gren för gren.**

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Dagordning

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av stämмоordförande
5. Val av protokollförare
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleant
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
20. Avslutande

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Svågertorp 1

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Dansaren 1 och Danserskan 3 vilka innehåller 64 st lägenheter.

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 64 st.

Föreningens 64 st bostäder fördelar sig enligt följande:	36 st	3 r o k
	8 st	4 r o k
	20 st	5 r o k

Föreningens fastigheter färdigställdes år 1989.

Total lägenhetsyta 6.280 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2013 i brf Alphasens festlokal.

Närvarande var 10 personer varav 8 röstberättigade samt 1 fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Freddy Petersson
Vice ordförande	Claes Westinger
Sekreterare	Göran Rode
Ledamot	Glenn Håkansson
Ledamot	Andreas Strandberg
Suppleant	Kenth Bengtsson
Suppleant	Monica Krettz
Suppleant	Åsa Bergström

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Rode, Glenn Håkansson och Andreas Strandberg samt suppleanterna Kenth Bengtsson, Monica Krettz och Åsa Bergström.

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden samt konstituerande möte och budgetmöte.

Firmatecknare, två i förening

Freddy Petersson, Claes Westinger samt Göran Rode

Revisorer

Föreningens revisor har varit Barbro Gullev, Svågertorpsvägen 49, lgh 38.

Föreningens revisorsuppleant har varit Sven-Arne Hedvall.

Samt revisor utsedd av KPMG AB.

Valberedning

Till valberedningen valdes Birgit Petersson och Anette Rode.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 97 st.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 6st.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Föreningen har idag en genomsnittsavgift på 628,32 kr/ kvm exkl. värmeställaget på 83 kr/kvm.

Årlig stadgeenlig besiktning

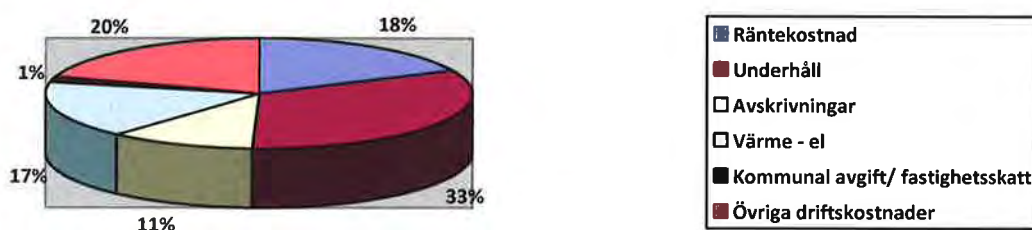
Besiktning gjordes av styrelsen under juni 2012. Synpunkter och fel antecknades på speciell aktivitetslista.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Från och med räkenskapsår 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framöver kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett K-regelverk. Förändringen kommer att innebära att synen på avskrivning, investering och underhåll ändras. Detta kommer troligen att påverka föreningen med bl.a. en högre kostnad avseende avskrivningar.

Bostadsrättsföreningens fördelning av de totala kostnaderna



5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor.

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 793	4 795	4 474	4 869	4 755
Rörelsens kostnader	-4 209	-3 362	-3 650	-3 364	-2 995
Finansiella poster, netto	-918	-1 000	-982	-867	-891
Årets resultat	-334	433	-158	638	869
Likvida medel & placeringar	1 457	1 853	1 791	2 280	1 190
Skulder till kreditinstitut	24 847	25 347	26 347	27 347	27 347
Fond för yttre underhåll	3 300	3 491	4 104	4 131	4 285
Fastighetens taxeringsvärde	47 600	42 800	42 800	42 800	37 600

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 096 025
Årets resultat	<u>-333 554</u>
Summa	4 762 471

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll	600 000
Uttag ur yttre fond för årets kostnad	-1 514 032
Balanseras i ny räkning	<u>5 676 504</u>
Summa	4 762 472

Slutord ordförande

Det blev ett helt nytt bostadsområde

Så är det dags igen att lägga ännu ett verksamhetsår för bostadsrättsföreningen Svågertorp 1 till historieboken.

Det har väl knappast varit ett lugnt och stillsamt år.

Efter en lång startprocess så gick arbetet med att förnya vår utemiljö igång under hösten. I grunden fanns ett antal ritningar som entreprenören skulle arbeta efter. I takt med att miljön vuxit fram och vi sett hur det blir "i verkligheten" har olika valmöjligheter dykt upp. De kullerstensbelagda områdena är en detalj som kommit till liksom den inramande växtlighet som planterats vid varje infart till området från Stolpalösastigen. De nya armaturerna i våra lyktstolpar en annan.

Två ståndpunkter har hela tiden varit viktiga. Gårdsförnyelsen ska finansieras inom ramen för de pengar som finns i vår kassa. Vi ska inte behöva ta något nytt lån. På samma gång ska det finnas pengar för att betala de löpande leverantörsräkningarna, som el, vatten, uppvärmning, sophämtning etc.

Däremot så orsakade orkanen Simone oss en oplanerad kostnad. Det stora trädet på gården närmast Stolpalösa, höll inte för vindarna utan fick plockas ner i bitar av en arborist.

2012 bytte vi uttjänt panel på våra garagelängor. Under 2013 fortsatte det arbetet med att byta ruttan panel på trädgårdsförråden.

Bostadsrättsföreningen har fortsatt god ekonomi. Och vi ser egentligen inga direkta hot mot vår gemensamma verksamhet. En viktig orsak är självklart fortfarande det låga räntorna.

För verksamhetsåret 2013 har styrelsen beslutat att arvoda Claes Westinger med ett halvt basbelopp för hans extra insatser i föreningsarbetet.

Tidigare styrelsers beslut att efter förmåga betala tillbaka lånade pengar i snabbare takt än vad som krävs, ligger kvar. Ju lägre vår låneskuld är, ju lägre blir summan som vi varje år betalar för våra lån.

Målsättningen är att fortsätta arbetet i samma linje som hittills. Efter närmare 25 år så finns det många projekt att ta itu med. I grunden finns föreningens underhållsplan. Dessutom så tittar vi på andra delar som kanske behöver åtgärdas för att husen ska se attraktiva ut och fungera så bra som möjligt. Plåtarbete runt fönster och dörrar är ett exempel, tilläggsisolering av vindarna ett annat. Efter panelbyte på garage och förråd så är planerna att under 2014 underhålla utomhusdörrar till förråd, soprum, etc.

Med dessa ord vill den avgående styrelsen tacka för året som gått.

Det har varit ett givande år med många spännande möten och samtal.

Vi önskar den nya styrelse som föreningsstämman väljer lycka till i arbetet.

Freddy Pettersson

ordförande under verksamhetsåret 2013.

Resultaträkning (kr)		2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	4 793 400	4 795 337
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-1 893 340	-1 856 352
Löpande underhåll	Not 4	-149 338	-112 879
Periodiskt underhåll	Not 5	-1 514 032	-743 528
Kommunal fastighetsavgift		-77 440	-87 360
Avskrivningar	Not 6	-574 401	-563 124
Summa fastighetskostnader		<u>-4 208 551</u>	<u>-3 363 243</u>
Rörelseresultat före finansiella poster		584 849	1 432 094
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 441	20 836
Räntekostnader		<u>-926 844</u>	<u>-1 020 426</u>
Summa finansiella poster		-918 403	-999 590
Resultat efter finansiella poster		-333 554	432 504
Årets resultat		-333 554	432 504

Balansräkning (kr)		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och Mark	Not 7	36 419 191	36 993 592
Summa materiella anläggningstillgångar		36 419 191	36 993 592
Summa anläggningstillgångar		36 419 191	36 993 592
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	5 611
Skattefordran		1 693	0
Övriga kortfristiga fordringar		14 809	14 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	53 361	45 482
Summa kortfristiga fordringar		69 863	65 819
<u>Kassa och bank</u>	Not 9	1 456 557	1 852 660
Summa omsättningstillgångar		1 526 420	1 918 479
SUMMA TILLGÅNGAR		37 945 611	38 912 071

Balansräkning (kr)		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		4 220 012	4 220 012
Fond för yttre underhåll		3 299 935	3 491 463
Summa bundet eget kapital		7 519 947	7 711 475
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst/förlust		5 096 025	4 471 993
Årets resultat		-333 554	432 504
Summa fritt eget kapital		4 762 471	4 904 497
Summa eget kapital		12 282 418	12 615 972
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	24 847 185	25 347 185
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		193 682	448 981
Skatteskuld		0	8 259
Förutbetalda avgifter		321 395	203 353
Övriga kortfristiga skulder		47 149	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	253 782	288 321
Summa kortfristiga skulder		816 008	948 914
Summa skulder		25 663 193	26 296 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 945 611	38 912 071
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>	Not 13		
Dansaren 1		11 414 000	11 414 000
Danserskan 3		37 636 000	37 636 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%.

Mot bakgrund av Dom RR 2870-9 skall en brf inte beskattas för ränteinkomster som är hänförliga till den ordinarie fastighetsförvaltningen.

Föreningens tidigare taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 050 230 kronor.

Not 1 Intäkter	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 943 968	3 943 968
Hysesintäkter garage	192 000	192 000
Uppvärmning	520 848	520 848
Internetanslutning	126 720	126 720
Försäkringsersättning	0	323
Övriga intäkter	9 864	11 478
Summa	4 793 400	4 795 337

Not 2 Driftskostnader	2013	2012
Förbrukningsmaterial	9 505	25 181
Fastighetsskötsel, entreprenad	161 013	159 347
Snöröjning	105 718	70 733
Städning, entreprenad	53 820	54 855
Hissbesiktning	3 550	3 280
Serviceavtal	11 626	20 746
El	274 195	268 021
Uppvärmning	591 151	574 558
Vatten	126 550	115 095
Sophämtning	68 848	60 901
Fastighetsförsäkring	50 515	47 718
Kabel-TV	72 796	55 036
Internetanslutning	126 720	126 720
Arvode för förvaltningsavtal	76 164	73 069
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	114 629	132 349
Förbrukningsinventareier	0	7 428
Aktivitetskostnad	845	5 532
Revisionsarvode, KPMG	13 250	14 250
Kontorsmaterial	1 724	1 683
Kreditupplysning	1 575	350
Trycksaker, facklitteratur	4 625	4 625
Telefon, porto	997	1 047
Sammanträdeskostnader	6 500	0
Stämmokostnad	500	1 607
Konsultarvode	5 366	14 823
Serviceavgift till branschorganisation	5 870	5 870
Bankkostnader	4 268	3 809
Övriga kostnader	1 020	7 719
Summa	1 893 340	1 856 352

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till förtroendevalda	44 500	72 350
Övriga arvoden	47 450	33 000
Föreningsvald revisor	4 450	4 400
Sociala kostnader	18 229	22 599
Summa	114 629	132 349

Not 4 Löpande underhåll	2013	2012
Reparationer löpande	5 854	42 384
Reparationer bostäder	4 195	5 820
Reparationer gemensamma utrymme	3 873	25 413
Reparation installationer	23 135	16 090
Reparation hissar	29 150	19 518
Reparation huskropp utvändigt	15 618	1 391
Reparation markytor	54 151	0
Reparationer lekplatser	5 576	0
Reparationer garage o pplatser	7 786	2 263
Reparation försäkringsskador	0	0
Summa	149 338	112 879

Not 5 Periodiskt underhåll	2013	2012
Periodiskt underhåll	66 370	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymme	65 546	41 225
Periodiskt underhåll installationer	92 583	0
Periodiskt underhåll markytor	1 236 721	38 505
Periodiskt underhåll hus utvändigt	52 812	663 798
Summa	1 514 032	743 528

Not 6 Avskrivningar	2013	2012
Avskrivning byggnad	493 637	482 360
Avskrivning garage	23 000	23 000
Avskrivning bredbandsinstallation	57 764	57 764
Summa	574 401	563 124

Not 7 Byggnader och mark

På fastighetens byggnader sker avskrivning med belopp enligt 43-årig progressiv avskrivningsplan, framtagen 2011, baserad på byggnadens anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar från tidigare år. Avskrivning sker t o m år 2053.

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	50 259 392	-16 913 948	-493 637	2004-2053	P	32 851 807
Sophus/ Garage	920 000	-184 000	-23 000	2005-2044	R	713 000
Bredbandsinstallation	288 820	-173 292	-57 764	2010-2014	R	57 764
Mark	2 796 620	0	0			2 796 620
Summa Byggnader	54 264 832	-17 271 240	-574 401			36 419 191

P - Progressiv avskrivning

R - Rak avskrivning

forts. not 7	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader o mark	54 264 832	54 264 832
Årets anskaffning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 264 832	54 264 832
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-17 271 240	-16 708 116
Årets avskrivningar	-574 401	-563 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 845 641	-17 271 240
Utgående redovisat värde	36 419 191	36 993 592
Taxeringsvärde byggnader	36 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	7 800 000
	47 600 000	42 800 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar		
Värdeår : 1989		
Fastigheten består av 64 st bostadslägenheter med en yta på 6 280 kvm.		

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Förutbetald Kabel TV	21 681	13 802
Förutbetalt bredband	31 680	31 680
Summa	53 361	45 482

Not 9 Kassa och bank	2013	2012
Bank	1 456 557	1 852 660
Summa	1 456 557	1 852 660

Not 10 Eget kapital	Insats- Kapital	Fond yttre behållning	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	4 220 012	3 491 463	4 471 993	432 504
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				
Balanseras i ny räkning			432 504	-432 504
Avsättning till yttre fond		552 000	-552 000	
Uttag ur yttre fond för årets underhåll		-743 528	743 528	
Årets resultat				-333 554
Belopp vid årets utgång	4 220 012	3 299 935	5 096 025	-333 554

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Justeras	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Swedbank Hypotek	2,37%	6 819 076	rörligt	0
Förfaller senare än 5 år				
Spintab	4,10%	7 460 000	2018-09-25	0
Spintab	4,20%	10 568 109	2016-06-22	0
		24 847 185		0

Årets amortering uppgick till 500 000 kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är bestäms årligen genom den eventuella överlikviditet som uppstår.

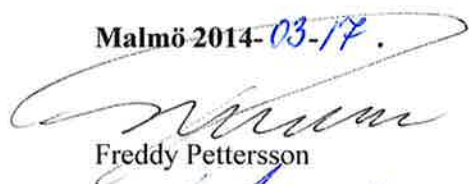
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 22 347 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupet KPMG	14 000	14 000
Upplupet styrelsearvode, revisionsarvode	0	76 750
Upplupet arvode övrigt	0	33 000
Upplupet sociala avgifter	0	22 599
Upplupen fjärrvärme	77 780	0
Upplupna utgiftsräntor	136 928	138 867
Upplupen el	25 074	0
Upplupen städkostnad	0	3 105
Summa	253 782	288 321

Not 13 Ställda panter	2013	2012
Dansaren 1	11 414 000	11 414 000
Danserskan 3	37 636 000	37 636 000

Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut.

Malmö 2014-03-17.


Freddy Pettersson


Claes Westinger


Göran Rode

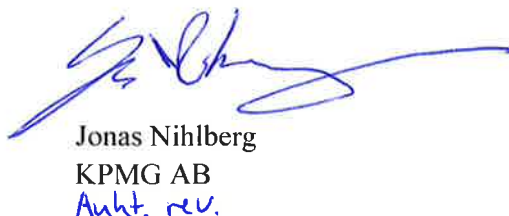

Glenn Håkansson


Andreas Strandberg

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2014-03-21.


Barbro Gullew
Internrevisor


Jonas Nihlberg
KPMG AB
Aukt. rev.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svågertorp 1, org.nr 716406-9390

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svågertorp 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Svågertorp 1 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svågertorp 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.

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 ersättningsskyldig 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 21 mars 2014

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Barbro Gullev
Lekmannarevisor

Motioner

Motion nr 1: Inlämnad av Mahin Khanian

Trapphusen i föreningen behöver storstädas

Väggarna i trapphus 26 och hissen är smutsiga. Inne i tvättstugan är väggarna dammiga. På utsidan av entredörrarna, tvättstugans och fritidslokalens fönster samlas det spindelnät och damm.

I den vanliga veckostädningen ingår inte städning av väggar vilket gör att smutsen aldrig torkas av. Det ser inte fräscht ut i trapphusen.

Detta problem tror jag är ett gemensamt problem för alla husen i föreningen.

Jag föreslår att föreningen anlitar en städfirma eller den befintliga, att storstäda trapphusen i föreningen minst en gång per år. Styrelsen får avgöra vilken städfirma som passar bäst.

Styrelsens svar: Styrelsen tillstyrker motionen

Motion nr 2: Inlämnad av Barbro Gullev

Föreningens skötsel

Jag tror att vår vice ordförande har för mycket att göra?

Boende som flyttat hit i sept 2013 har fortfarande inte fått sitt namn på tavlan i trapphuset.

Felanmälan på föreningens telefon fungerar inte helt ut. Det ska inte behövas 1-2 påminnelser.

De flesta vet att första advent inträffar i slutet av nov- början av dec. Inte vid Lucia. Tänker här på julbelysningen vid 26:an och 49:ans gård.

Dessa problem skulle kanske lösas med en vice, vice ordförande som kan hjälpa vice ordföranden med saker som han inte klarar av.

Styrelsens svar: Styrelsen ser inte behovet av en vice, vice ordförande.

Vår vice ordförande uträttar ett stort arbete för föreningen.

Styrelsen avser inte att gå i svaromål i alla de explicita frågorna.

Dock vill vi kommentera belysningen, vi vet också när advent inträffar,

men eftersom detta var första gången med vår nya belysning, så fick vi vänta på att en elektriker skulle fixa ström.

Detta upptäcktes först när belysningen skulle tändas.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB består av bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00