

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**  
Org nr 769612-9738

ORIGINALET

ÅRSREDOVISNING FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HERRESTADS MOSSE**

RÄKENSKAPSÅRET

**1 JANUARI - 31 DECEMBER 2011**

Jo

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**  
Org nr 769612-9738

ORIGINALET

ÅRSREDOVISNING FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HERRESTADS MOSSE**

RÄKENSKAPSÅRET

**1 JANUARI - 31 DECEMBER 2011**

Jo

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**  
Org nr 769612-9738

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Detta är Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosses tredje årsredovisning efter att fastigheten Malmö Herrestad 8 köptes den 1 juli 2009, den andra för helt verksamhetsår som aktiv BRF. Fastigheten består av 33 lägenheter och 3 lokaler.

Vid utgången av 2011 var 6 lägenheter hyresrätter (i A-trappan lght nr 1101, 1303 och 1403, i B-trappan nr 1101, 1102 och 1103) och 27 lägenheter bostadsrätter. 2 lokaler hyrs ut, lokal nr 3 används av BRF som styrelse- och möteslokal. Under året har 3 st lägenheter (i A-trappan lght nr 1102, 1204 samt 1402) bytt ägare i föreningen.

**VIKTIGA HÄNDELSER / BESLUT**

Miljöhus stog färdigt och togs i bruk under april månad.

Under året har 2 fuktskador, 1 i vardera trapphus, drabbat enskilda medlemmar såväl som BRF. Verkan/omfattning av dessa skador är en följd av standard på flertal av lägenheternas våtutrymmen där godkänt fuktskydd saknas. Detta påtalas i protokoll från besiktning gjord av Epcon 2009-01-16 inför ombildning, medlemmar uppmanas att utnyttja ROT-avdrag för att renovera badrum till idag godkänd standard. Det är varje enskild medlems ansvar att badrum/våtutrymmen är utrustade med godkända fuktsskydd.

Mot bakgrund av ovan beslutade styrelsen att ändra turordning i tidigare plan över förbättringsarbeten till följande; Avloppsstammar (2012), EI (2013), Tak (2014). Avloppsstammar kommer att renoveras genom relining, upphandling pågår och arbetet beräknas att genomföras sensommar/höst 2012.

Beslut har tagits om att ändra BRF's avskrivningsplan till plan över beräknad livslängd på 100 år med en annuitetsfaktor på 2,25% istället för det tidigare alternativet i ekonomisk plan, som var baserat på högre annuitetsfaktor och koppling till amortering av lånen.

Mot bakgrund av att BRF's ekonomi påverkats negativt av ovan fuktskador samt den ovanligt hårda vintern togs beslut om att ta ut kabel-tv avgift, 85,-/månad av medlemmar fr o m 1/1-2012 samt om en höjning av månadsavgift för medlemmar med 9% fr o m 1/1-2012.

Under hösten har hemsidan [www.herrestadsmosse.se](http://www.herrestadsmosse.se) publicerats för att underlätta information och kommunikation till medlemmar.

Styrelsen fokus 2012 kommer att ligga på att genomföra relining samt genomgång och utvärdering av BRF's fasta såväl som rörliga kostnader *uk*

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

### ÅRSTÄMMA OCH STYRELSE

Vid ordinarie årsstämma 2010 som avhölls 2011-06-22 valde Jens Olsson att avgå som ordförande i BRF, samtidigt valde Fredrik Nilsson (ord ledamot) och Walter Hülpher (suppleant) att lämna sina uppdrag i styrelsen. ÅR2010 fastställdes och godkändes av samtliga närvarande och nedanstående styrelse och valberedning valdes.

Ordförande	Niklas Herrström
Ordinarie Ledamot	Jens Olsson
Ordinarie Ledamot	Christine Thoulouis
Ordinarie Ledamot	Gerry Eilenberg
Ordinarie Ledamot	Katarina Malmkvist
Suppleant	Jenny Bengtsson
Suppleant	Karin Hazelius

Revisor           Auktorisade revisorn Christofer Hultén, Grant Thornton AB

Till varberedning valdes  
Fredrik Nilsson och Filip Larsson.

Under hösten uppstod en jävsfråga inom styrelsen där en klar majoritet ansåg situationen olämplig, även vikten att upprätthålla god ton och styrelseetik betonades, denna uppfattning delades av BRF's revisor. Inför styrelsemöte 2011-11-21 valde 2 av styrelsens medlemmar, Niklas Herrström och Katarina Malmkvist att med omedelbar verkan lämna sina uppdrag i BRF's styrelse som ordförande respektive ordinare ledamot.

Vid mötet, till vilket valberedning mot bakgrund av rådande situation bjudits in, konstituerade sig styrelsen enligt BRF's stadgar.

Därefter har styrelsen haft följande sammansättning,

Ordförande	Jens Olsson
Ordinarie Ledamot	Christine Thoulouis
Ordinarie Ledamot	Gerry Eilenberg
Suppleant	Jenny Bengtsson
Suppleant	Karin Hazelius

Styrelsen har under 2011 avhållit 11 styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 juni 2011.



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**  
Org nr 769612-9738

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-802 091
Årets resultat	<u>-50 052</u>
Att disponera	-852 143

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3%

av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll -84 900

Resterande balanseras i ny räkning -937 043

3(19)



		2011	2010
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>			
<b>INTÄKTER</b>			
Hyror	(Not 1)	628 509	713 952
Årsavgifter	(Not 1)	1 095 732	1 022 139
Övriga intäkter		1 825	750
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 726 066</b>	<b>1 736 841</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel		-129 365	-125 859
Konsultarvoden		-5 250	-13 463
Elavgifter		-50 574	-54 367
Uppvärmning		-209 291	-239 997
Vatten och avlopp		-68 898	-64 711
Sophämtning		-27 001	-27 079
Försäkringar		-20 646	-20 646
Kabel TV		-15 710	-19 584
Underhållskostnader	(Not 2)	-258 765	-95 674
Övriga fastighetskostnader		-7 369	-6 188
Fastighetsskatt		-57 966	-57 141
Styrelse- och revisionsarvoden	(Not 3)	-142 933	-118 844
Förvaltningskostnad		-112 284	-110 625
Övriga förvaltningskostnader		-6 043	-7 174
Sociala kostnader	(Not 3)	-33 355	-17 595
Övriga kostnader		-11 763	-29 402
Avskrivning byggnad	(Not 4)	-81 800	-80 000
Avskrivning standardförbättringar	(Not 5)	-33 703	-21 203
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-1 272 716</b>	<b>-1 109 552</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>453 350</b>	<b>627 289</b>
Ränteintäkter		48	-
Räntekostnader		-503 450	-455 751
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-50 052</b>	<b>171 538</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-50 052</b>	<b>171 538</b>
Styrelsens förslag i resultatdispositionen att avsätta 0,3% av taxeringsvärdet till yttre fond		-84 900	-84 900
<b>RESULTAT EFTER AVSÄTTNING</b>		<b>-134 952</b>	<b>86 638<sub>akt</sub></b>

<b>BALANSRÄKNING (kr)</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark (Not 4)	46 831 213	46 913 013
Standardförbättringar byggnad (Not 5)	619 151	402 854
<b>S:a anläggningstillgångar</b>	<b>47 450 364</b>	<b>47 315 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	50	2
Förutbetalda kostnader	7 305	3 816
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>	<b>7 355</b>	<b>3 818</b>
<i>Kassa och bank</i>		
Bank	0	45 891
<b>S:a kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>45 891</b>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>	<b>7 355</b>	<b>49 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>47 457 719</b>	<b>47 365 576</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital (Not 6)</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Grundinsatser	32 038 300	31 121 000
Upplåtelseavgifter	1 489 590	1 169 890
Yttre fond	126 291	41 391
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad förlust	-802 091	-888 729
Årets resultat	-50 052	171 538
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>32 802 038</b>	<b>31 615 090</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skuld till kreditinstitut (Not 7)	9 150 000	9 150 000
Övriga skulder (Not 8)	4 978 610	6 213 110
<b>S:a långfristiga skulder</b>	<b>14 128 610</b>	<b>15 363 110</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	30 000	60 000
Leverantörsskulder	36 454	7 484
Checkräkning (Not 7)	68 669	0
Övriga kortfristiga skulder	72 907	57 141
Uppl kostn o förutbet intäkter (Not 9)	182 805	146 475
Förutbetalda hyror	136 236	116 276
<b>S:a kortfristiga skulder</b>	<b>527 071</b>	<b>387 376</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>47 457 719</b>	<b>47 365 576</b>

**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar	23 748 400	23 748 400
Ansvarsförbindelser	0	0

Tilläggsupplysningar

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Ingen förändring jämfört med föregående år, med undantag för avskrivningstakten för byggnader.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde, om inget annat anges nedan. Fordringar har tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Intäktsredovisning**

Hysesintäkter och årsavgifter tas upp och redovisas i den period som de avser.

Notanteckningar

**Not 1 Intäkter**

Vid årets slut var 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 6 stycken lägenheter som hyresrätt. Två lokaler var uthyrda medan en lokal var outhyrd. Av de 26 parkeringsplatserna var 23 st uthyrda. Hysesintäkter är fördelade enligt följande:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Hysesintäkter bostäder	452 391	531 111
Hysesintäker lokaler	122 064	120 288
Hysesintäkter parkeringsplatser	105 500	109 210
Uttagen fastighetsskatt, lokaler	16 008	16 008
Kabel-TV-avgift	6 290	7 425
Hysesförluster	-73 744	-70 090
<b>Summa</b>	<b>628 509</b>	<b>713 952</b>

Årets hyresförluster avser dels en tom lokal och 1 hyreslägenhet efter uppsägning av hyreskontraktet stått tom ett par månader tills föreningen fick den sålda samt outhyrda parkeringsplatser.

Årsavgifterna avser inbetalningar av bostadsrättsföreningens medlemmar.

**Not 2 Underhållskostnader**

Årets underhållskostnader uppgår till 258 765 kr. Större poster är vattenskada 60 000 kr. Badrumsbesiktningar 16 000 kr. Tvättstuga, vad gäller mmangel och torkskåp 59 000 kr.



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**

Org nr 769612-9738

**Not 3 Styrelse- och revisionskostnader**

Kostnaden för styrelsearvoden och revisionsarvode är uppskattade kostnader och har ej utbetalats.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Yrkat styrelsearvode	110 400	60 000
Sociala avgifter styrelsearvode	33 355	17 595
Revisionsarvode	27 157	32 470
Konsulttjänst rådgivning	5 376	26 374
<b>SUMMA</b>	<b>176 288</b>	<b>136 439</b>

Styrelsearvodet var för lågt reserverat i fg års bokslut, den kostnaden fick man ta i år.

**Not 4 Avskrivningar på byggnader**

Anläggningstillgångarna skrivs av enl plan över en beräknad livslängd, som antogs i den ekonomiska planen.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	28 976 000	28 976 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 976 000	28 976 000
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	18 047 013	18 047 013
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 047 013	18 047 013
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-110 000	-30 000
Årets avskrivningar	-81 800	-80 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-191 800</b>	<b>-110 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>46 831 213</b>	<b>46 913 013</b>

**Taxeringsvärde**

	<b>Totalt</b>	(byggn.värde)
<b>Malmö Herrestad 8</b>	<b>28 300 000</b>	<b>17 700 000</b>

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Skåne



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**

Org nr 769612-9738

**Not 5 Avskrivningar standardförbättringar byggnad**

Anläggningstillgångarna skrivs av enl plan över en beräknad livslängd på 20 år.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Standardförbättringar byggnad:</u>		
Ingående anskaffningsvärde	424 057	-
Nya säkerhetsdörrar	-	424 057
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>424 057</u>	<u>424 057</u>
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-21 203	-
Årets avskrivningar	-21 203	-21 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-42 406</u>	<u>-21 203</u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Standardförbättringar byggnad:</u>		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Miljöhus med cykelgarage	250 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>250 000</u>	-
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-12 500	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 500</u>	-

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>619 151</b>	<b>402 854</b>
--------------------------------------	----------------	----------------

**Not 6 Eget kapital**

<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Insatser	Upplåtelse- Avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2011-01-01	31 121 000	1 169 890	41 391	-888 729	171 538
Förändring under året	917 300	319 700			
Enligt stämmobeslut			84 900	86 638	-171 538
Årets resultat					-50 052
<b>Utg värde 2011-12-31</b>	<b>32 038 300</b>	<b>1 489 590</b>	<b>126 291</b>	<b>-802 091</b>	<b>-50 052</b>

**Not 7 Skuld till bank**

Föreningen har följande banklån (11-12-31):

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
SEB	4 300 000	12 mån	3,34%	0
SEB	4 300 000	12 mån	3,34%	0
SEB	580 000	12 mån	3,34%	30 000
	<u>9 180 000</u>			<u>30 000</u>

Förening har en checkkredit på 500 000 kr, som per 11-12-31 är utnyttjad till 68 669 kr.

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**

Org nr 769612-9738

**Not 8 Övriga skulder**

Säljaren av fastigheten/bolaget lånade ursprungligen ut 10 848 400 kr till Brf Herrestads Mosse, som en hjälp med finansieringen tills samtliga lägenheter är ombildade till bostadsrätter. Lånet ska amorteras i takt med att föreningen säljer kvarvarande lägenheter. Under 2011 amorterades 1 234 500 kr. Lånet löper med 3,35% ränta

<b>Not 9 Upplupna kostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Upplupet styrelsearvode	85 600	60 000
Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	26 896	18 852
Räntekostnader	9 368	12 502
Lev.fakturor erhållna efter bokslutsdatum	45 941	40 121
	<b>182 805</b>	<b>146 475</b>

Malmö den

26/4-2012

Jens Olsson

Gerry Eilenberg

Christine Tholouis

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15/5 2012

Christofer Hultén

Grant Thornton Sweden AB

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse, org.nr 769612-9738

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

### **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**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

### **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**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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

Malmö den 15/5-2012.



Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor