

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE
Org nr 769612-9738

ÅRSREDOVISNING FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HERRESTADS MOSSE

RÄKENSKAPSÅRET
2012_{ca}

674

OB
RT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

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

Vid utgången av 2012 var fyra lägenheter hyresrätter (i A-trappan lght nr 1101 och 1303, i B-trappan nr 1101 och 1103) och 29 lägenheter bostadsrätter. Två lokaler hyrs ut, den tredje lokalen används av BRF som möteslokal. Under året har sju lägenheter bytt ägare, två av dessa var tidigare hyresrätter vilka ombildats till bostadsrätter*. (i A-trappan lägenheterna nr 1103, 1301, 1403* och 1404 samt i B-trappan 1102*, 1203 och 1402).

VIKTIGA HÄNDELSE / BESLUT

Styrelsens fokus har under året legat på två områden;

#1. Relining av avloppstammar vilken upphandlades under H1-12 med hjälp av Epcon som byggnadskonsult. Entreprenad utfördes av Proline och slutfördes under H2-12.

#2. Ekonomi, att på kort och längre sikt stabilisera BRF's ekonomi. Som ett led i detta har kostnader gått igenom och förvaltningsavtal med Stadsbostäder omförhandlats med en minskad förvaltningskostnad (ca -15%) som resultat.

Andra viktiga händelser är att ansökan om preliminärt bygglov för vindprojekt.

Målsättning att under våren 2013 kunna presentera konkret förslag för medlemmar att ta ställning till.

Fuktskador i B-trappan har under H1-12 åtgärdats.

Planen för större förbättringsarbeten ligger fast, d.v.s. renovering av El-stammar (2013) och Tak (2014).

Styrelsen beslutade i december om höjning av medlemsavgifter med motsvarande 2% fr.o.m. 1 april 2013.

ÅRSTÄMMA OCH STYRELSE

Ordinarie årsstämma 2011 som avhölls 31 maj 2012. 19 av föreningens medlemmar var representerade på mötet. ÅR 2011 fastställdes och godkändes av samtliga närvarande och nedstående styrelse och valberedning valdes.

Ordinarie ledamot:	Jens Olsson
Ordinarie ledamot:	Jenny Bengtsson
Ordinarie ledamot:	Karin Hazelius
Ordinarie ledamot:	Christine Thoulouis
Suppleant:	Gerry Eilenberg
Suppleant:	Niklas Bauhn

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Revisor: Auktoriserade revisorn Christofer Hultén, Grant Thornton AB
Revisor suppleant: Grant Thornton AB
Valberedning: Filip Larsson (sammanställande) och Walter Hülphers.

Vid styrelsens konstituerande styrelsemöte den 31 maj 2012 valdes Jens Olsson till styrelsens ordförande.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt 11 styrelsemöten.

Styrelsen
Brf Herrestads Mosse

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-937 043
Årets resultat	216 195 ✓
Att disponera	-720 848

Styrelsen föreslår att till fonden för yttre underhåll

stadgeenligt sätta av 0,3% av taxeringsvärdet	- 84 900
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	- 65 100
SUMMA	-150 000 ✓

Resterande balanseras i ny räkning	-870 848 ✓
------------------------------------	------------

		2012	2011
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
RESULTATRÄKNING (kr)			
INTÄKTER			
Hyror	(Not 1)	616 897	628 509
Årsavgifter	(Not 1)	1 258 901	1 095 732
Övriga intäkter		5 810	1 825
SUMMA INTÄKTER		1 881 608 ✓	1 726 066 ✓
KOSTNADER			
Fastighetsskötsel		-132 860	-129 365
Konsultarvoden		-21 500	-5 250
Elavgifter		-37 197	-50 574
Uppvärmning		-227 560	-209 291
Vatten och avlopp		-69 843	-68 898
Sophämtning		-26 879	-27 001
Försäkringar		-16 630	-20 646
Kabel TV		-16 064	-15 710
Underhållskostnader	(Not 2)	-167 805	-258 763
Övriga fastighetskostnader		-6 832	-7 367
Fastighetsskatt		-60 045	-57 966
Styrelsesarvoden	(Not 3)	-88 000	-110 400
Revisorsarvoden		-41 438	-32 533
Förvaltningskostnad		-115 578	-112 283
Övriga förvaltningskostnader		-11 086	-13 878
Sociala kostnader	(Not 3)	-27 649	-33 355
Övriga kostnader		-6 487	-3 933
Avskrivning byggnad	(Not 4)	-83 641	-81 800
Avskrivning standardförbättringar	(Not 5)	-73 187	-33 703
SUMMA KOSTNADER		-1 230 281 ✓	-1 272 716 ✓
Rörelseresultat		651 327 ✓	453 350 ✓
Ränteintäkter		42	48
Räntekostnader		-435 174	-503 450
Resultat efter finansiella poster		216 195 ✓	-50 052 ✓
ÅRETS RESULTAT		216 195 ✓	-50 052 ✓
Styrelsens förslag till dispositionen av fonder			
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		-150 000 ✓	-84 900 ✓
RESULTAT EFTER AVSÄTTNING		66 195 ✓	-134 952 ✓

BALANSRÄKNING (kr)	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (Not 4)	46 747 572	46 831 213
Standardförbättringar byggnad (Not 5)	1 335 648	619 151
S:a anläggningstillgångar	48 083 220 ✓	47 450 364 ✓
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordran	12 747	-
Övriga fordringar	10 713	50
Förutbetalda kostnader	23 348	7 305
S:a kortfristiga fordringar	46 808 ✓	7 355 ✓
<i>Kassa och bank</i>		
Bank	16 240	0
S:a kassa och bank	16 240	0
S:a omsättningstillgångar	63 048	7 355
SUMMA TILLGÅNGAR	48 146 268 ✓	47 457 719 ✓
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (Not 6)		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Grundinsatser	34 853 900	32 038 300
Upplåtelseavgifter	2 199 985	1 489 590
Yttre fond	211 191	126 291
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad förlust	-937 043	-802 091
Årets resultat	216 195	-50 052
SUMMA EGET KAPITAL	36 544 228 ✓	32 802 038 ✓
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skuld till kreditinstitut (Not 7)	9 780 000	9 150 000
Övriga skulder (Not 8)	1 452 615	4 978 610
S:a långfristiga skulder	11 232 615 ✓	14 128 610 ✓
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	-	30 000
Leverantörsskulder	62 763	36 454
Checkräkning (Not 7)	-	68 669
Övriga kortfristiga skulder	9 821	72 907
Uppl kostn o förutbet intäkter (Not 9)	193 847	182 805
Förutbetalda hyror	102 994	136 236
S:a kortfristiga skulder	369 425 ✓	527 071 ✓
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 146 268 ✓	47 457 719 ✓
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	23 748 400 ✓	23 748 400 ✓
Ansvarsförbindelser	0	0

0
CTH

5(9)

KH
JB
Jo

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Ingen förändring jämfört med föregående år.

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 29 (27) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 (6) stycken lägenheter som hyresrätt. Två lokaler var uthyrda medan en lokal används av bostadsrättsföreningen. Samtliga 26 parkeringsplatserna var uthyrda. Hysesintäkter är fördelade enligt följande:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hysesintäkter bostäder	395 488	452 391
Hysesintäker lokaler	79 776	122 064
Hysesintäkter parkeringsplatser	104 179	105 500
Uttagen fastighetsskatt, lokaler	8 004	16 008
Kabel-TV-avgift	33 617	6 290
Hysesförluster	-4 167	-73 744
Summa	616 897	628 509

Årets hyresförluster avser dels en hyreslägenhet som efter uppsägning av hyreskontraktet stått tom en halv månad tills föreningen fick den såld samt ett par tillfälligt outhyrda parkeringsplatser.

Årsavgifterna avser inbetalningar av bostadsrättsföreningens medlemmar.

Not 2 Underhållskostnader

Årets underhållskostnader uppgår till 258 765 kr. Större poster är reparation efter en vattenskada ca 55 000 kr, skötsel av mark och trädgård; d.v.s. snöskottning, gångbanerenhållning samt klippning av häckar och rosor m.m. ca 40 000 kr samt kostnader i två hyreslägenheter för dels ny golvbeläggning och dels ny kyl/frys för ca 7 000 kr resp. 8 000 kr.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Not 3 Styrelse- och revisionskostnader

Kostnaden för styrelsearvoden är uppskattade kostnader och har ej utbetalats. För revisionsarvodet finns både en utbetald del och en uppskattad.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Yrkat styrelsearvode	88 000	110 400
Sociala avgifter styrelsearvode	27 649	33 355
SUMMA	<u>115 649</u>	<u>143 755</u>
Revisionsarvode	31 594	27 157
Konsulttjänst rådgivning	9 844	5 376
SUMMA	<u>41 438</u>	<u>32 533</u>

Styrelsearvodet har varit det samma (2 prisbasbelopp) varje år, men var för lågt reserverat för år 2010, den tillkommande kostnaden har därför belastat år 2011.

Not 4 Avskrivningar på byggnader

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	<u>28 976 000</u>	<u>28 976 000</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 976 000</u>	<u>28 976 000</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	<u>18 047 013</u>	<u>18 047 013</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 047 013</u>	<u>18 047 013</u>
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-191 800	-110 000
Årets avskrivningar	<u>-83 641</u>	<u>-81 800</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-275 441</u>	<u>-191 800</u>
Utgående planenligt restvärde	46 747 572	46 831 213

Taxeringsvärde

	Totalt	(byggn.värde)
Malmö Herrestad 8	28 300 000	17 700 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Skåne *u*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE
Org nr 769612-9738

Not 5 Avskrivningar standardförbättringar byggnad

Utförda standardförbättringar skrivs av enl plan över en beräknad livslängd, i nedanstående fall på 20 år (5%/år).

Följande standardförbättringskostnader som utförts är föremål för löpande avskrivningar. Här framgår när det utförts, total kostnad, årets och tidigare års avskrivningar samt återstående bokfört värde.

	Ursp. Ans- kaffn.värde	Ing. ack. avskrivning	Årets avskrivning	Utg ack avskrivning	Bokfört värde
Nya säkerhetsdörrar (2010)	424 057	-42 406	-21 203	-63 609	360 448
Miljöhus med cykelgarage (2011)	250 000	-12 500	-12 500	-25 000	225 000
<u>Tillkommande 2012</u>					
Relining av avloppsstammar(2012)	789 684	0	-39 484	-39 484	750 200
	<u>1 463 741</u>	<u>-54 906</u>	<u>-73 187</u>	<u>-128 093</u>	<u>1 335 648</u>

Not 6 Eget kapital

Förändring av eget kapital	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- Avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Ing värde 2012-01-01	32 038 300	1 489 590	126 291	-802 091	-50 052
Förändring under året	2 815 600	710 395			
Enligt stämmobeslut			84 900	-134 952	50 052
Årets resultat					216 195
Utg värde 2012-12-31	34 853 900	2 199 985	211 191	-937 043	216 195

Not 7 Skuld till bank

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

<u>Långgivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
SEB	4 300 000	14-06-28	3,21%	0
SEB	4 300 000	15-06-28	3,23%	0
SEB	1 180 000	13-12-28	2,56%	0
	<u>9 780 000</u>			<u>0</u>

Förening har en checkkredit på 500 000 kr, som per 12-12-31 är outnyttjad.

Not 8 Övriga skulder

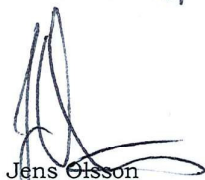
Säljaren av fastigheten/bolaget lånade ursprungligen ut 10 848 400 kr till Brf Herrestads Mosse, som en hjälp med finansieringen tills samtliga lägenheter är ombildade till bostadsrätter. Lånet ska amorteras i takt med att föreningen säljer kvarvarande lägenheter. Under 2012 amorterades 3 525 995 kr. Lånet löper med 3,35% ränta. Återstående skuld per 12-12-31 är 1 452 615 kr (4 978 610 kr)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Not 9 Upplupna kostnader	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Upplupet styrelsearvode	88 000	85 600
Upplupet revisionsarvode	20 000	15 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	27 650	26 896
Räntekostnader	11 090	9 368
Lev.fakturor erhållna efter bokslutsdatum	47 107	45 941
	193 847	182 805

Malmö den 18/5-2013



Jens Olsson



Christine Tholouis



Jenny Bengtsson



Karin Hazelius

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den



Christofer Hulthen

Grant Thornton Sweden AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrestads Mosse
Org.nr. 769612-9738

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrestads Mosse för år 2012.

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 2012 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Herrestads Mosse för år 2012.

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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

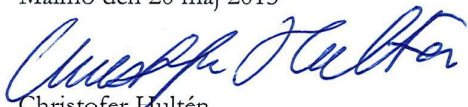
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 20 maj 2013



Christofer Hultén

Auktoriserad revisor