

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

ÅRSREDOVISNING FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HERRESTADS MOSSE**

RÅKENSKAPSÅRET

**1 JANUARI - 31 DECEMBER 2010<sub>20</sub>**

NA GE  
CPK Jo

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Vid utgången av 2010 var 6 lägenheter hyresrätter, 1 lägenhet i BRFs ägo vakant till försäljning och 26 lägenheter bostadsrätter. 2 Lokaler hyrs ut, lokal nr 3 används av BRF som styrelse- och möteslokal. Under året har 5 st lägenheter (#16, 17, 19, 23 och 30) bytt ägare i föreningen.

Planerade förbättringsarbeten har dragit ut på tiden.

Under 2010 har säkerhetsdörrar och postboxar installerats.

Bygge av Miljöhus blev försenat p.g.a. att entreprenören, Poolstar, gjorde sig oanträffbar och under hösten togs beslut att häva avtalet varvid ny upphandling gjordes. Miljöhus är nu uppfört av Cyréns och tagit i bruk (April 2011), ca 1 år försenat.

Ett nytt torkrum har installerats i del av tom lokal (1A) samt extra cykelförråd i f.d. mangelrum. Styrelsens utredning om möjligheten att inreda vinden med fler lägenheter och installera hiss i vardera trapphus har försenat omläggning av tak. Styrelsen har tillsvidare lagt planerna för vind och hiss på is och kommer under 2011 och 2012 lägga fokus på de större arbeten som planerats sedan ombildning i juli 2009 innan man går vidare med andra arbeten.

Brf har överklagat beslut om ändring av detaljplan för kv. Luggude till Stadsbyggnadskontoret och Länsstyrelsen.

Styrelsen har beslutat (Mars 2011) att anlita konsult från Epcon för upphandling och byggledning av och vid renovering av el och avloppsstammar (relining) under 2011.

### Viktiga beslut under 2010:

- Styrelsen har under hösten beslutat att amortera ned outnyttjad lån i SEB, i samband med detta har checkkredit samt lånelöfte för motsvarande summa beviljats.
- Brf har beslutat att säga upp externa parkerings-hyresgäster i motsvarande antal som medlemmar finns i parkeringsköen för att bereda medlemmar företräde till p-platser.
- Styrelsen har beslutat att i enlighet med BRF's stadgar ta ut överlåtelseavgift av köpare, 2,5% av basbelopp enligt Lagen om allmän försäkring, samt en Pantsättningsavgift av pantsättaren, 1% av basbelopp.

### Årsmöte och Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2010 då föreningens ÅR2009 godkändes av samtliga närvarande och nedanstående styrelse och valberedning valdes.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Ordförande	Jens Olsson
Ledamot	Christine Tholouis
Ledamot	Gerry Eilenberg
Ledamot	Niklas Herrström
Ledamot	Fredrik Nilsson
Suppleant	Walter Hülpers

Revisor      Auktoriserade revisorn Christofer Hultén, Grant Thornton Sweden AB

Till Valberedning valdes

Christian Malmström och Ann-Christin Erixson

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

**Förslag till fondavsättning/vinstdisposition**  
Styrelsen föreslår att:

Av årets resultat	171 538
överförs till fond för yttre underhåll	-84 900
Balanserad förlust därefter	
Balanserat resultat	888 729
Årets vinst	171 538
Till fond för yttre underhåll	-84 900
Utgående balanserad förlust	-802 091,24

3(9)

GG  
174 Jo NA

<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>	<b>(Not 1)</b>	<b>2010 01-01 -- 12-31</b>	<b>2009 01-01--12-31</b>
<b>INTÄKTER</b>			
Hyror	(Not 2)	713 952	373 714
Årsavgifter	(Not 2)	1 022 139	476 328
Övriga intäkter		750	150
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 736 841</b>	<b>850 192</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel		-125 859	-61 096
Konsultarvoden		-13 463	0
Elavgifter		-54 367	-19 297
Uppvärmning		-239 997	-92 176
Vatten och avlopp		-64 711	-34 133
Sophämtning		-27 079	-12 748
Försäkringar		-20 646	-10 323
Kabel TV		-19 584	-6 378
Underhållskostnader	(Not 3)	-95 674	-56 563
Övriga fastighetskostnader		-6 188	-11 547
Fastighetsskatt		-57 141	-27 958
Styrelse- och revisionsarvoden	(Not 4)	-118 844	-148 594
Förvaltningskostnad		-110 625	-57 501
Övriga förvaltningskostnader		-7 174	-3 983
Sociala kostnader	(Not 4)	-17 595	-33 305
Övriga kostnader		-29 402	-4 528
Avskrivning byggnad	(Not 5)	-80 000	-30 000
Avskrivning standardförbättringar	(Not 6)	-21 203	0
Nedskrivning andelar dotterbolag		0	-46 461 827
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-1 109 532</b>	<b>-47 071 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>627 289</b>	<b>-46 221 765</b>
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		-455 751	-280 444
Övriga finansiella kostnader		0	-347 110
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>171 538</b>	<b>-46 849 319</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>171 538</b>	<b>-46 849 319</b>

BALANSRÄKNING (kr)		2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	(Not 5)	46 913 013	46 993 013
Standardförbättringar byggnad	(Not 6)	402 854	0
Andelar i koncernföretag		0	100 000
<b>S:a anläggningstillgångar</b>		<b>47 315 867</b>	<b>47 093 013</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hiresfordringar		0	13 262
Övriga fordringar		2	6 979
Förutbetalda kostnader		3 816	6 888
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>		<b>3 818</b>	<b>27 129</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		0	469
Bank		45 891	4 479 084
<b>S:a kassa och bank</b>		<b>45 891</b>	<b>4 479 553</b>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>49 709</b>	<b>4 506 682</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 365 576</b>	<b>51 599 695</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	(Not 7)		
Grundinsatser		31 121 000	30 305 600
Upplåtelseavgifter		1 169 890	934 035
Yttre fond		41 391	0
Balanserad förlust		-888 729	46 001 981
Årets resultat		171 538	-46 849 319
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 615 090</b>	<b>30 392 297</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skuld till bank	(Not 8)	9 150 000	12 810 000
Övriga skulder	(Not 9)	6 213 110	7 264 365
<b>S:a långfristiga skulder</b>		<b>15 363 110</b>	<b>20 074 365</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av skuld till bank	(Not 8)	60 000	60 000
Leverantörsskulder		7 484	39 984
Övriga kortfristiga skulder		57 141	761 845
Uppl kostn o förutbet intäkter	(Not 10)	146 475	159 086
Förutbetalda hyror		116 276	112 118
<b>S:a kortfristiga skulder</b>		<b>387 376</b>	<b>1 133 038</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 365 576</b>	<b>51 599 695</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		23 748 400	23 748 400
Ansvarsförbindelser		0	0

MA 074  
GG  
Jo  
5(9)

Tilläggsupplysningar

**Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelse förekommer framgår det nedan.

**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 Verksamhetsår**

Detta är föreningens första hela verksamhetsår. Fastighetens tillträdde den 1/7 2009, varför f.g års siffror endast avser 6 månader.

**Not 2 Intäkter**

Vid årets slut var 26 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 7 stycken lägenheter som hyresrätt. Två lokaler var uthyrda medan en lokal var outhyrd. Av de 25 parkeringsplatserna var 22 st uthyrda. Hysesintäkter är fördelade enligt följande:

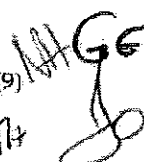
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hysesintäkter bostäder	531 111	323 409
Hysesintäkter lokaler	120 288	61 032
Hysesintäkter parkeringsplatser	109 210	54 750
Uttagen fastighetsskatt, lokaler	16 008	6 972
Kabel-TV-avgift	7 425	4 454
Hysesförluster	<u>-70 090</u>	<u>-76 903</u>
<b>Summa</b>	<b>713 952</b>	<b>373 714</b>

Årets hyresförluster avser dels en tom lokal och dels de 3 hyreslägenheter som efter uppsägning av hyreskontrakten stått tomma ett par månader tills föreningen fick dem sålda.

Årsavgifterna avser inbetalningar av bostadsrättsföreningens medlemmar.

**Not 3 Underhållskostnader**

Årets underhållskostnader avser huvudsakligen en del mindre åtgärder som fått utföras. Större poster är målning av gemensamma utrymmen, ca 21 408:-kr. Trädgården har också fixats till för en kostnad av 32 805:-kr.

6(9)   
G74

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

**Not 4 Styrelse- och revisionskostnader**

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Yrkat styrelsearvode	60 000	106 000
Sociala avgifter styrelsearvode	17 595	33 305
Revisionsarvode	32 470	12 500
Konsulttjänst rådgivning	26 374	30 094
<b>SUMMA</b>	<b>136 439</b>	<b>181 899</b>

**Not 5 Avskrivningar på byggnader**

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	28 976 000	28 826 000
Aktivering av utbildningskostnad	0	150 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 976 000	28 976 000
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	18 047 013	17 953 263
Aktivering av utbildningskostnad	0	93 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 047 013	18 047 013
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-30 000	0
Årets avskrivningar	-80 000	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 000	-30 000
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>46 913 013</b>	<b>46 993 013</b>

Taxeringsvärde

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	Totalt	(byggn.värde)	Totalt	(byggn.värde)
Malmö Herrestad 8	28 300 000	17 700 000	27 594 000	17 004 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Skåne.

7(9)  
 GE  
 674  
 10/11/11

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

**Not 6 Avskrivningar standardförbättringar byggnad**

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

	<u>2010</u>
<u>Standardförbättringar byggnad:</u>	
Ingående anskaffningsvärde	-
Nya säkerhetsdörrar	424 057
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>424 057</u>
 <u>Avskrivningar enl plan</u>	
Ingående avskrivningar	-
Årets avskrivningar	-21 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-21 203</u>
 <b>Utgående planenligt restvärde</b>	 <b>402 854</b>

**Not 7 Eget kapital**

Det egna kapitalets utveckling	Grundinsatser	Upplåtelseavg	alanserad förlus	Yttre fond	Årets resultat
Ing värde 2010-01-01	30 305 600	934 035	-847 338		
Medlemmars grundinsatser	816 400				
Upplåtelseavg vid lägenhetsförs.		235 855			
Yttre fond			-41 391	41 391	
Årets resultat					171 538
<b>Utg värde 2010-12-31</b>	<b>31 121 000</b>	<b>1 169 890</b>	<b>-888 729</b>	<b>41 391</b>	<b>171 538</b>

**Not 8 Skuld till bank**

Föreningen har följande banklån (10-12-31):

Långgivare	Skuld	Löptid	Ränta	Årsamortering
SEB	4 300 000	3 mån	2,81%	0
SEB	4 300 000	3 mån	2,81%	0
SEB	610 000	3 mån	2,81%	60 000
	<u>9 210 000</u>			<u>60 000</u>

De 60 000 kr som ska amorteras under kommande 12 månader benämns i årsredovisningen som kortfristig del av skuld till bank.

Under året har föreningen använt överlikviditeten att amortera ned ett av lånen med 3 600 000 kr. Samtidigt las en checkkredit på 500 000 kr, som per 10-12-31 är outnyttjad. Föreningen har erhållit ett lånelöfte på

**Not 9 Övriga skulder**

Säljaren av fastigheten/holaget 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 2010 amorterades 1 051 255 kr. Lånet löper med 3,35% ränta.

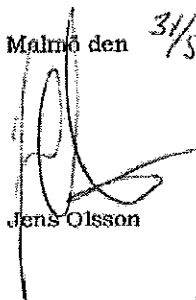
8(9)  
 GE  
 JONAH



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

<b>Not 10 Upplupna kostnader</b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Upplupet styrelsearvode	60 000	106 000
Upplupet revisionsarvode	15 000	12 500
Sociala avgifter på styrelsearvode	18 852	33 305
Räntekostnader	12 502	6 864
Lev.fakturor erhållna efter bokslutsdatum	<u>40 121</u>	<u>417</u>
	<b>146 475</b>	<b>159 086</b>

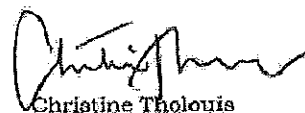
Malmö den 31/5-2011.



Jens Olsson



Getty Ellenberg



Christine Tholouis



Fredrik Nilsson



Niklas Herrström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 31/5-2011



Christofer Hultén

Grant Thornton Sweden AB

Auktoriserad revisor

9(9)  
GE  
SAAH

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse**

Org.nr 769612-9738

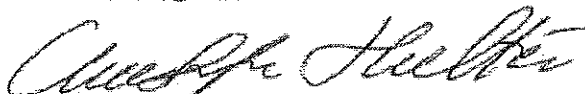
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för räkenskapsåret 2010-01-01–2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 21/5 2011



Grant Thornton Sweden AB  
Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor