

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE  
Org nr 769612-9738

ÅRSREDOVISNING FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HERRESTADS MOSSE**

RÄKENSKAPSÅRET  
**2014**

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014**

Detta är bostadsrättsföreningen Herrestads mosses sjätte årsredovisning efter att fastigheten Malmö Herrestad 8 köptes den 1 juli 2009. Fastigheten består av 33 lägenheter och 4 lokaler.

Vid utgången av 2014 var 3 lägenheter hyresrätter (i A-trappan lgh 1303, i B-trappan 1101 och 1103) och 30 lägenheter bostadsrätter. Lägenhet 1101 i A-trappan ombildades under året till bostadsrätt. Två lokaler hyrs ut. En lokal står i dagens datum ej uthyrd. Den fjärde lokalen används av BRF.

Under året har 2 lägenheter bytt ägare. (i A-trappan lgh 1101 samt i B-trappan 1104)

## **VIKTIGA HÄNDELSER & BESLUT**

Föreningen har under 2014 sålt 1 st lägenhet. Ytterligare två hyreslägenheter är per den 31/12 2014 uppsagda och kommer säljas under 2015.

I med bokslutet 2014 övergår föreningen från att använda progressiv avskrivning på fastigheten till att framöver använda en linjär avskrivning på 100 år. Detta medför en ökad avskrivning som belastar resultatet.

Styrelsen beslutade i december om höjning av medlemsavgifter med motsvarande 1 % fr.o.m. 1 april 2015.

Under början av året slutfördes renoveringen av el-stammar och belysning.

Hyreslokalen i källaren med egen ingång har under slutet av 2014 delats upp i två och styrelsen har påbörjat arbetet med att få den outhyrda delen uthyrd.

Hyreskontrakt avseende en av föreningens parkeringar har skrivits med bilpoolsföretag så nu finns det bilpoolsbil nära för medlemmarna att använda.

En OVK-besiktning har under hösten utförts av samtliga lägenheter i fastigheten. Besiktningen blev inte godkänd. Ett antal mindre åtgärder måste göras i ett antal lägenheter och därefter skall en ombesiktning ske vilket kommer göras under 2015.

I samband med den kraftiga regnet i augusti fick fastigheten in vatten i källaren. Många medlemmar hjälptes åt att få ut vattnet så fort som möjligt. Väggar och golv i källaren tog skada. Försäkringsärendet hos försäkringsbolag skapades och föreningen fick en ersättning på 21 747 kr efter självriskan.

11 maj höll föreningen husdag då alla medlemmar bjöds in att delta. Under dagen fanns en container för alla boende att slänga saker i.

Bokföringsnämnden har släppt nya bestämmelser och rekommendationer om nya bokförings- och bokslutsregler och metoder. Styrelsen har beslutat att följa K2-metoden.

## ÅRSSTÄMMA OCH STYRELSE

Ordinarie årsstämma för 2013 avhölls 11 maj 2014. 16 av föreningens medlemmar var representerade på mötet. Årsredovisningen 2013 fastställdes och godkändes av samtliga närvarande och nedanstående styrelse och valberedning valdes.

Ordinarie ledamot:	Jenny Larsson
Ordinarie ledamot:	Sofia Bergström
Ordinarie ledamot:	Christian Malmström
Ordinarie ledamot:	Bonnie Brandt
Suppleant:	Martin Pedersén
Revisor:	Auktoriserad revisor Christofer Hultén, Grant Thornton AB
Revisorssuppleant:	Grant Thornton AB
Valberedning:	Filip Larsson (sammankallande) och Gerry Eilenberg.

Vid styrelsens konstituerande styrelsemöte den 15 maj 2014 valdes Jenny Larsson till styrelsens ordförande. Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt 10 styrelsemöten.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-848 140
Årets resultat	<u>25 804</u>
Att disponera	-822 336

Styrelsen föreslår att till fonden för yttre underhåll:

Stadgeenligt sätta av 0,3% av taxeringsvärdet	<u>-95 247</u>
Summa avsättningar och upplösning	-917 583

Att därefter balanseras i ny räkning -917 583

		2014	2013
RESULTATRÄKNING (kr)	(Not 1)	01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
<b>INTÄKTER</b>			
Nettomsättning	(Not 1)	<u>1 832 549</u>	<u>1 841 858</u>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	(Not 3)	-832 720	-686 559
Övriga externa kostnader	(Not 4)	-119 449	-149 715
Personalkostnader	(Not 4)	-116 700	-116 963
Avskrivningar	(Not 5,6)	-427 103	-158 709
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<u>-1 495 972</u>	<u>-1 111 946</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<u>336 577</u>	<u>729 912</u>
Ränteintäkter		266	21
Räntekostnader		-311 039	-357 225
<b>SUMMA FINANSIELLT NETTO</b>		<u>-310 773</u>	<u>-357 204</u>
<b>ARETS RESULTAT</b>		<u>25 804</u>	<u>372 708</u>



BALANSRÄKNING (kr)		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	(Not 5)	46 372 290	46 662 050
Standardförbättringar byggnad	(Not 6)	2 408 225	2 024 534
<b>S:a anläggningstillgångar</b>		<b>48 780 515</b>	<b>48 686 584</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordran		3 264	2 943
Övriga fordringar		11 619	2 376
Förutbetalda kostnader		32 489	23 952
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>		<b>47 372</b>	<b>29 271</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		445 190	132 242
<b>S:a kassa och bank</b>		<b>445 190</b>	<b>132 242</b>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>492 562</b>	<b>161 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 273 077</b>	<b>48 848 097</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	(Not 7)		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		37 763 885	37 053 885
Yttre fond		711 191	361 191
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad förlust		-848 140	-870 848
Årets resultat		25 804	372 708
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 652 740</b>	<b>36 916 936</b>
<b>Skulder</b>			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skuld till kreditinstitut	(Not 8)	11 272 615	9 780 000
Övriga skulder	(Not 9)	0	1 452 615
<b>S:a långfristiga skulder</b>		<b>11 272 615</b>	<b>11 232 615</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		86 859	402 420
Uppl kostn o förutbet intäkter	(Not 10)	149 913	188 045
Förutbetalda hyror		110 950	108 081
<b>S:a kortfristiga skulder</b>		<b>347 722</b>	<b>698 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 273 077</b>	<b>48 848 097</b>
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar		12 900 000	23 748 400
Ansvarsförbindelser		0	0

BB G.M.P. SB

Tilläggsupplysningar

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

**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**

Bostadsrättsföreningen har valt att upprätta sin årsredovisning enl K2-reglementet vilket, liksom K3-reglementet, inte är anpassat för bostadsrättsföreningar. En resultaträkning enl K2-reglementet måste upprättas på det sätt som föreningen gjort. För att föreningens intressenter ska kunna få en god bild av föreningens resultat tvingas vi därför i not lämna en resultaträkning motsvarande den som lämnats tidigare år, med delsummeringar som möter de belopp som framgår i den officiella resultaträkning. Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning.

		2014	2013
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>			
<b>INTÄKTER</b>			
Hyror	(Not 2)	431 259	489 382
Årsavgifter	(Not 2)	1 396 137	1 347 741
Övriga intäkter		5 153	4 735
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 832 549</b>	<b>1 841 858</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel		-140 063	-139 195
Konsultarvoden		-38 947	0
Elavgifter		-40 863	-39 854
Uppvärmning		-226 169	-242 381
Vatten och avlopp		-70 489	-74 027
Sophämtning		-24 758	-23 456
Försäkringar		-17 680	-17 207
Kabel TV		-16 332	-16 220
Underhållskostnader	(Not 3)	-199 626	-72 912
Fastighetsskatt		-53 651	-53 420
Övriga fastighetskostnader		-4 142	-7 887
<b>S:a fastighetskostnader</b>		<b>-832 720</b>	<b>-686 559</b>
Revisorsarvoden		-17 516	-20 625
Förvaltningskostnad		-89 164	-115 508
Övriga förvaltningskostnader		-10 778	-8 096
Övriga kostnader		-1 991	-5 486
<b>S:a övriga kostnader</b>		<b>-119 449</b>	<b>-149 715</b>
Styrelsesarvoden	(Not 4)	-88 800	-89 000
Sociala kostnader	(Not 4)	-27 900	-27 963
<b>S:a personalkostnader</b>		<b>-116 700</b>	<b>-116 963</b>
Avskrivning byggnad	(Not 5)	-289 760	-85 522
Avskrivning standardförbättringar	(Not 6)	-137 343	-73 187
<b>S:a avskrivningar</b>		<b>-427 103</b>	<b>-158 709</b>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-1 495 972</b>	<b>-1 111 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>336 577</b>	<b>729 912</b>
Ränteintäkter		266	21
Räntekostnader		-311 039	-357 225
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 804</b>	<b>372 708</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>25 804</b>	<b>372 708</b>
Styrelsens förslag till dispositionen av fonder:			
- Årets avsättning till fond för yttre underhåll		-95 247	-350 000
<b>RESULTAT EFTER AVSÄTTNING</b>		<b>-69 443</b>	<b>22 708</b>



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**

Org nr 769612-9738

**Not 2 Intäkter**

Vid årets slut var 30 (29) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 (4) stycken lägenheter som hyresrätt. Två lokaler var uthyrda medan en lokal används av bostadsrättsföreningen och en lokal är outhyrd.

Hyresintäkter är fördelade enligt följande:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hyresintäkter bostäder	246 138	264 130
Hyresintäker lokaler	55 913	80 064
Hyresintäkter parkeringsplatser	108 576	104 204
Uttagen fastighetsskatt, lokaler	4 658	7 689
Kabel-TV-avgift	33 235	33 660
Hyresförluster	-17 261	-365
<b>Summa</b>	<b>431 259</b>	<b>489 382</b>

Årets hyresförluster avser hyra på lägenhet som ombildats samt två månader på hyreslägenhet.

Årsavgifterna avser inbetalningar av bostadsrättsföreningens medlemmar. Dessa höjdes med 2 % den 1 april 2014.

**Not 3 Underhållskostnader**

Årets underhållskostnader uppgår till 199.626 kr (72 912 kr). Bland större utlägg för underhåll finns bl a reparation och utbyte av reglercentral, som medfört kostnader om 54.002 kr.

**Not 4 Styrelse- och revisionskostnader**

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

Yrkat styrelsearvode	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sociala avgifter styrelsearvode	88 800	89 000
	27 900	27 964
<b>SUMMA</b>	<b>116 700</b>	<b>116 964</b>
Revisionsarvode	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	17 516	20 625
<b>SUMMA</b>	<b>17 516</b>	<b>20 625</b>

Styrelsearvodet är beslutat till 2 prisbasbelopp. *u*

*BB CM JB*



**Not 5 Avskrivningar på byggnader**

Anläggningstillgångarna skrevs ursprungligen av med rak avskrivning över en beräknad livslängd. Fr o m verksamhetsåret 2012 ändrades avskrivningsplanen till en progressiv avskrivningsplan, men då progressiva planer inte längre är tillåtna i det nya K2-regelverket fr o m 2014 har föreningen därför beslutat återgå till en rak avskrivningsplan med beräknad livslängd om 100 år.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	28 976 000	28 976 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>28 976 000</u>	<u>28 976 000</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	18 047 013	18 047 013
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 047 013</u>	<u>18 047 013</u>
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-360 963	-275 441
Årets avskrivningar	-289 760	-85 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-650 723</u>	<u>-360 963</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>46 372 290</b>	<b>46 662 050</b>

**Taxeringsvärde**

**Totalt (byggn.värde)**  
**31 749 000 18 012 000**

**Malmö Herrestad 8**

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Skåne.

**Not 6 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. Anskaffn.värde	Ing. ack. avskrivning	Årets avskrivning	Utg ack avskrivning	Bokfört värde
Nya säkerhetsdörrar (2010)	424 057	-84 812	-21 203	-106 015	318 042
Miljöhus med cykelgarage (2011)	250 000	-37 500	-12 500	-50 000	200 000
Relining av avloppsstammar(2012)	789 684	-78 968	-39 484	-118 452	671 232
Omdragning av fastigheten el (2013)	762 073	0	-38 104	-38 104	723 969
Omdragning el, tillkommande (2014)	521 034	0	-26 052	-26 052	494 982
	<u>2 746 848</u>	<u>-201 280</u>	<u>-137 343</u>	<u>-338 623</u>	<u>2 408 225<sub>a</sub></u>

**Not 7 Eget kapital**

<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>Bundet</b> Insatser	<b>Bundet</b> Upplåtelse- Avgifter	<b>Bundet</b> Yttre fond	<b>Fritt</b> Balanserat resultat	<b>Fritt</b> Årets resultat
Ing värde 2014-01-01	34 853 900	2 199 985	361 191	-870 848	372 708
Förändring under året	679 500	30 500			
Enligt stämmobeslut			350 000	22 708	-372 708
Årets resultat					25 804
<b>Utg värde 2014-12-31</b>	<b>35 533 400</b>	<b>2 230 485</b>	<b>711 191</b>	<b>-848 140</b>	<b>25 804</b>

Insatser och upplåtelseavgifter redovisas summerat i balansräkningen under Medlemsinsatser.

**Not 8 Skuld till bank**

Föreningen har följande banklån ( 14-12-31):

<u>Långgivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
SEB	4 300 000	15-06-28	1,34%	0
SEB	4 300 000	15-06-28	3,23%	0
SEB	1 930 000	15-03-28	1,47%	0
SEB	742 615	15-03-28	1,47%	0
	<b>11 272 615</b>			<b>0</b>

Föreningen har en checkkredit på 500 000 kr, som per 14-12-31 är outnyttjad.

**Not 9 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 skulle amorteras i takt med att föreningen sålde kvarvarande lägenheter. Under mars 2014 löstes lånet i sin helhet. *ca*

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

<b>Not 10 Upplupna kostnader</b>	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Upplupet styrelsearvode	88 800	89 000
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	27 901	27 964
Räntekostnader	8 249	10 252
Lev.fakturor erhållna efter bokslutsdatum	4 963	40 829
	<b><u>149 913</u></b>	<b><u>188 045</u></b>

Malmö den *4/6-2015.*


  
Sofia Bergström

  
Christian Malmström

  
Jenny Larsson

  
Bonnie Brandt

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den *5/6-2015.*

  
Christofer Hultén  
Grant Thornton Sweden AB  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse 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.

### **Revisorns ansvar**


Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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.

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse 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.

### **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 våra uttalanden.

### **Uttalanden**

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

Malmö den 5 juni 2015

Grant Thornton Sweden AB



Christofer Hultén

Auktoriserad revisor