

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE  
Org nr 769612-9738

ÅRSREDOVISNING FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HERRESTADS MOSSE**

RÄKENSKAPSÅRET  
**2013**

4/10  
J  
1974  
2

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013**

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

Vid utgången av 2013 var 4 lägenheter hyresrätter (i A-trappan lgh 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 3 lägenheter bytt ägare. (i A-trappan lgh nr 1103 & 1404 samt i B-trappan 1204)

### **VIKTIGA HÄNDELSER & BESLUT**

I maj höll föreningen sin första husdag då alla medlemmar bjöds in att delta. Deltagandet var gott och vi hade en trevlig dag ihop. Styrelsen ser att detta kommer bli en årlig tradition.

Under hösten 2013 påbörjades arbetet med att renovera el-stammar och belysning i gemensamma utrymmen. Arbetet påbörjades under 2013 och slutfördes i mars 2014.

Styrelsen har under året påbörjat arbetet med att se över underhållsplanen och ta fram en mer långsiktig plan. Detta arbete kommer fortsätta och slutföras under 2014.

Under året förnyades hyreskontraktet med hyresgästen som hyr lokalen i källaren. Under slutet av 2013 kom styrelsen i en diskussion med hyresgästen som då hyr ut lokalen till icke godkänd verksamhet för lokalen. Denna fråga är ännu inte löst i början av 2014.

Styrelsen beslutade i december om höjning av medlemsavgifter med motsvarande 2 % fr.o.m. 1 april 2014.

### **ÅRSTÄMMA OCH STYRELSE**

Ordinarie årsstämma 2012 avhölls 4 juni 2013. 18 av föreningens medlemmar var representerade på mötet. ÅR 2012 fastställdes och godkändes av samtliga närvarande och nedstående styrelse och valberedning valdes.

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Ordinarie ledamot: | Jens Olsson              |
| Ordinarie ledamot: | Jenny Bengtsson          |
| Ordinarie ledamot: | Niklas Bauhn             |
| Ordinarie ledamot: | Christine Thoulouis      |
| Suppleant:         | Sofia Bergström          |
| Suppleant:         | Karin Hazelius <i>sk</i> |

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

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

Vid styrelsens konstituerande styrelsemöte den 4 juni 2013 valdes Jenny Larsson (fd. Bengtsson) till styrelsens ordförande.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt 10 styrelsemöten.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -870 848       |
| Årets resultat      | <u>372 708</u> |
| Att disponera       | -498 140       |

Styrelsen föreslår att till fonden för yttre underhåll:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Stadseenligt sätta av 0,3% av taxeringsvärdet | - 95 247               |
| Extra avsättning                              | <u>-254 753</u>        |
| Summa avsättning                              | -350 000               |
| Att därefter balanseras i ny räkning          | -848 140 <sup>00</sup> |

|   |         | 2013<br>01-01 -- 12-31 | 2012<br>01-01 -- 12-31 |
|---|---------|------------------------|------------------------|
| <b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>                     |         |                        |                        |
| <b>INTÄKTER</b>                                 |         |                        |                        |
| Hyror   | (Not 1) | 489 382                | 616 897                |
| Årsavgifter                                     | (Not 1) | 1 347 741              | 1 258 901              |
| Övriga intäkter                                 |         | 4 735                  | 5 810                  |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                           |         | <b>1 841 858</b>       | <b>1 881 608</b>       |
| <b>KOSTNADER</b>                                |         |                        |                        |
| Fastighetsskötsel                               |         | -139 195               | -132 860               |
| Konsultarvoden                                  |         | -                      | -21 500                |
| Elavgifter                                      |         | -39 854                | -37 197                |
| Uppvärmning                                     |         | -242 381               | -227 560               |
| Vatten och avlopp                               |         | -74 027                | -69 843                |
| Sophämtning                                     |         | -23 456                | -26 879                |
| Försäkringar                                    |         | -17 207                | -16 630                |
| Kabel TV  |         | -16 220                | -16 064                |
| Underhållskostnader                             | (Not 2) | -72 912                | -167 805               |
| Övriga fastighetskostnader                      |         | -7 887                 | -6 832                 |
| Fastighetsskatt                                 |         | -53 420                | -60 045                |
| Styrelsesarvoden                                | (Not 3) | -89 000                | -88 000                |
| Revisorsarvoden                                 |         | -20 625                | -41 438                |
| Förvaltningskostnad                             |         | -115 508               | -115 578               |
| Övriga förvaltningskostnader                    |         | -8 096                 | -11 086                |
| Sociala kostnader                               | (Not 3) | -27 963                | -27 649                |
| Övriga kostnader                                |         | -5 486                 | -6 487                 |
| Avskrivning byggnad                             | (Not 4) | -85 522                | -83 641                |
| Avskrivning standardförbättringar               | (Not 5) | -73 187                | -73 187                |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                          |         | <b>-1 111 946</b>      | <b>-1 230 281</b>      |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |         | <b>729 912</b>         | <b>651 327</b>         |
| Ränteintäkter                                   |         | 21                     | 42                     |
| Räntekostnader                                  |         | -357 225               | -435 174               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |         | <b>372 708</b>         | <b>216 195</b>         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                           |         | <b>372 708</b>         | <b>216 195</b>         |
| Styrelsens förslag till dispositionen av fonder |         |                        |                        |
| Årets avsättning till fond för yttre underhåll  |         | -350 000               | -150 000               |
| <b>RESULTAT EFTER AVSÄTTNING</b>                |         | <b>22 708</b>          | <b>66 195</b>          |



| BALANSRÄKNING (kr)                           | 2013-12-31        | 2012-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                   |                   |
| Byggnader och mark (Not 4)                   | 46 662 050        | 46 747 572        |
| Standardförbättringar byggnad (Not 5)        | 2 024 534         | 1 335 648         |
| <b>S:a anläggningstillgångar</b>             | <b>48 686 584</b> | <b>48 083 220</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                   |                   |
| Hysesfordran                                 | 2 943             | 12 747            |
| Skattefordran                                | 2 372             | -                 |
| Övriga fordringar                            | 4                 | 10 713            |
| Förutbetalda kostnader                       | 23 952            | 23 348            |
| <b>S:a kortfristiga fordringar</b>           | <b>29 271</b>     | <b>46 808</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |                   |                   |
| Bank   | 132 242           | 16 240            |
| <b>S:a kassa och bank</b>                    | <b>132 242</b>    | <b>16 240</b>     |
| <b>S:a omsättningstillgångar</b>             | <b>161 513</b>    | <b>63 048</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>48 848 097</b> | <b>48 146 268</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital (Not 6)</b>                  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Grundinsatser                                | 34 853 900        | 34 853 900        |
| Upplåtelseavgifter                           | 2 199 985         | 2 199 985         |
| Yttre fond                                   | 361 191           | 211 191           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserad förlust                           | -870 848          | -937 043          |
| Årets resultat                               | 372 708           | 216 195           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    | <b>36 916 936</b> | <b>36 544 228</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skuld till kreditinstitut (Not 7)            | 9 780 000         | 9 780 000         |
| Övriga skulder (Not 8)                       | 1 452 615         | 1 452 615         |
| <b>S:a långfristiga skulder</b>              | <b>11 232 615</b> | <b>11 232 615</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | -                 | -                 |
| Leverantörsskulder                           | 402 420           | 62 763            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | -                 | 9 821             |
| Uppl kostn o förutbet intäkter (Not 9)       | 188 045           | 193 847           |
| Förutbetalda hyror                           | 108 081           | 102 994           |
| <b>S:a kortfristiga skulder</b>              | <b>698 546</b>    | <b>369 425</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>48 848 097</b> | <b>48 146 268</b> |
| <b>Ställda panter</b>                        |                   |                   |
| 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.

**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 (29) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 (4) stycken lägenheter som hyresrätt. Två lokaler var uthyrda medan en lokal används av bostadsrättsföreningen. En av de 26 parkeringsplatserna var tillfälligt outhyrd vid årets slut.

Hysesintäkter är fördelade enligt följande:

|                                  | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter bostäder           | 264 130        | 395 488        |
| Hysesintäkter lokaler            | 80 064         | 79 776         |
| Hysesintäkter parkeringsplatser  | 104 204        | 104 179        |
| Uttagen fastighetsskatt, lokaler | 7 689          | 8 004          |
| Kabel-TV-avgift                  | 33 660         | 33 617         |
| Hysesförluster                   | -365           | -4 167         |
| <b>Summa</b>                     | <b>489 382</b> | <b>616 897</b> |

Årets hyresförluster avser tillfälligt outhyrda parkeringsplats.

Årsavgifterna avser inbetalningar av bostadsrättsföreningens medlemmar. Dessa höjdes med 2% den 1 april 2013.

**Not 2 Underhållskostnader**

Årets underhållskostnader uppgår till 72 912 kr. De större kostnadsposter under 2013 finns framförallt på utemiljön. Utbyte av räcke vid parkeringsplatserna, uppsättning av en pergola på gården samt inköp av trädgårdsmöbler har kostat ca 24 000 kr. Därutöver har gaturenhållning och snöröjning kostat ca 18 000 kr. Övriga arbeten har endast varit av mindre art.

**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>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Yrkat styrelsearvode            | 89 000         | 88 000         |
| Sociala avgifter styrelsearvode | 27 964         | 27 649         |
| <b>SUMMA</b>                    | <u>116 964</u> | <u>115 649</u> |
| Revisionsarvode                 | 20 625         | 31 594         |
| Konsulttjänst rådgivning        | 0              | 9 844          |
| <b>SUMMA</b>                    | <u>20 625</u>  | <u>41 438</u>  |

Styrelsearvodet är beslutat till 2 prisbasbelopp för både 2012 Och 2013.

**Not 4 Avskrivningar på byggnader**

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

|  | <u>2013</u>       | <u>2012</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                         | -275 441          | -191 800          |
| Årets avskrivningar                            | <u>-85 522</u>    | <u>-83 641</u>    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar            | <u>-360 963</u>   | <u>-275 441</u>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>           | <b>46 662 050</b> | <b>46 747 572</b> |
| <u>Taxeringsvärde</u>                          |                   |                   |
| <b>Totalt</b>                                  | <b>31 749 000</b> | <b>18 012 000</b> |
| <b>Malmö Herrestad 8</b>                       |                   |                   |

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Skåne



**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-<br>kaffn.värde | Ing. ack.<br>avskrivning | Årets<br>avskrivning | Utg ack<br>avskrivning | Bokfört värde    |
|---|---------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Nya säkerhetsdörrar (2010)              | 424 057                   | -63 609                  | -21 203              | -84 812                | 339 245          |
| Miljöhus med cykelgarage (2011)         | 250 000                   | -25 000                  | -12 500              | -37 500                | 212 500          |
| Relining av avloppsstammar(2012)        | 789 684                   | -39 484                  | -39 484              | -78 968                | 710 716          |
| <u>Tillkommande 2013</u>                |                           |                          |                      |                        |                  |
| Omdragning av fastigheten el (pågående) | 762 073                   | 0                        | 0                    | 0                      | 762 073          |
|   | <b>2 225 814</b>          | <b>-128 093</b>          | <b>-73 187</b>       | <b>-201 280</b>        | <b>2 024 534</b> |

**Not 6 Eget kapital**

**Förändring av eget kapital**

|                             | <b>Bundet</b><br>Insatser | <b>Bundet</b><br>Upplåtelse-<br>Avgifter | <b>Bundet</b><br>Yttre fond | <b>Fritt</b><br>Balanserat<br>resultat | <b>Fritt</b><br>Årets<br>resultat |
|-----------------------------|---------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| Ing värde 2013-01-01        | 34 853 900                | 2 199 985                                | 211 191                     | -937 043                               | 216 195                           |
| Förändring under året       |                           |  |                             |  |                                   |
| Enligt stämmobeslut         |                           |  | 150 000                     | 66 195                                 | -216 195                          |
| Årets resultat              |                           |  |                             |  | 372 708                           |
| <b>Utg värde 2013-12-31</b> | <b>34 853 900</b>         | <b>2 199 985</b>                         | <b>361 191</b>              | <b>-870 848</b>                        | <b>372 708</b>                    |

**Not 7 Skuld till bank**

Föreningen har följande banklån (13-12-31):

| <u>Långivare</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        | 14-12-28      | 2,14%        | 0                    |
|                  | <b>9 780 000</b> |               |              | <b>0</b>             |

Förening har en checkkredit på 500 000 kr, som per 13-12-31 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 2013 amorterades 0 kr. Lånet löper med 3,35% ränta. Återstående skuld per 13-12-31 är 1 452 615 kr (1 452 615 kr). Lånet har lösts i sin helhet i mars 2014.



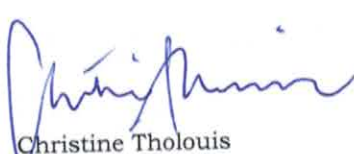
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE**  
**Org nr 769612-9738**

|   | <u>2013</u>          | <u>2012</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Not 9 Upplupna kostnader</b>           |                      |                      |
| Upplupet styrelsearvode                   | 89 000               | 88 000               |
| Upplupet revisionsarvode                  | 20 000               | 20 000               |
| Sociala avgifter på styrelsearvode        | 27 964               | 27 650               |
| Räntekostnader                            | 10 252               | 11 090               |
| Lev.fakturor erhållna efter bokslutsdatum | 40 829               | 47 107               |
|   | <hr/> <b>188 045</b> | <hr/> <b>193 847</b> |

Malmö den 2014-04-13

  
Jens Olsson

  
Jenny Larsson

  
Christine Tholouis

  
Niklas Bauhn

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

14/4-2014-

  
Christofer Hultén

Grant Thornton Sweden AB

Auktoriserad revisor