

ÅRSREDOVISNING FÖR

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HERRESTADS MOSSE**

RÄKENSKAPSÅRET

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2015

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE (Org nr 769612-9738)

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

Vid utgången av 2015 var 1 lägenhet hyresrätt (B-trappan 1103) och 32 lägenheter bostadsrätter. Under året har lägenheterna 1101 i B-trappan och 1303 i A-trappan ombildats till bostadsrätter. Två lokaler hyrs ut. En lokal står i dagens datum ej uthyrd. Den fjärde lokalen används av BRF.

Under året har 7 lägenheter bytt ägare. (i A-trappan lgh 1103, 1204, 1303 samt i B-trappan 1202, 1203, 1204, 1404)

VIKTIGA HÄNDELSER OCH BESLUT

Föreningen har under 2015 sålt 2 st lägenheter. Överskottet från försäljningen har används till att amortera lån.

Styrelsen beslutade i december att lämna medlemsavgifterna oförändrade för 2016.

OVK-besiktning som påbörjades under 2014 har slutförts under året. Efter ett antal mindre åtgärder i ett antal lgh så blev den godkänd. Nästa OVK skall utföras 2021.

Hyreslokalen i källaren med egen ingång har under året stått outhyrd. Styrelsen har utrett om lokalen skall användas för källarförråd i samband med att vindsförråden tas bort.

10 maj höll föreningen husdag då alla medlemmar bjöds in att delta.

På årsstämman 14 juni beslutades att föreningen skall bygga hiss i båda trapphusen samt sälja råvinden med avseende att bygga ytterligare tre lgh på vinden. Nya större källarförråd skall samtidigt byggas i källaren. Hissgruppen och styrelsen har i uppgift att driva projektet vidare. Planen är att hissar skall byggas under 2016.

13 december höll föreningen extra årsstämma för att komplettera beslut om hissar. I samband med detta höll vi även en Lucia-fika då alla medlemmar bjöds på glögg och lussebulle.

ÅRSTÄMMA OCH STYRELSE

Ordinarie årsstämma 2014 avhölls 14 juni. 20 av föreningens medlemmar var representerade på mötet. Årsredovisningen för år 2014 fastställdes och godkändes av samtliga närvarande och nedstående styrelse och valberedning valdes.

Ordinarie ledamot: Jenny Larsson
Ordinarie ledamot: Inge Friberg
Ordinarie ledamot: Christian Malmström
Ordinarie ledamot: Bonnie Brandt
Suppleant: Laszlo Varga

Revisor: Auktoriserad revisor Christofer Hultén, Grant Thornton AB
Revisor suppleant: Grant Thornton AB
Valberedning: Filip Larsson (sammanställande) och Jens Olsson.

Vid styrelsens konstituerande styrelsemöte den 26 juni valdes Jenny Larsson till styrelsens ordförande. Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt 10 styrelsemöten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-917 583
Årets resultat	<u>277 736</u>
Att disponera	-639 847

Styrelsen föreslår att till fonden för yttre underhåll:

Stadgeenligt sätta av 0,3% av taxeringsvärdet	<u>-95 247</u>
Summa avsättningar därefter	901 685

Att därefter balanseras i ny räkning	-735 094
---	-----------------

		2015	2014
RESULTATRÄKNING (kr)	(Not 1)	01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettomsättning	(Not 1)	<u>1 817 665</u>	<u>1 832 549</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader	(Not 3)	-720 527	-832 720
Övriga externa kostnader	(Not 4)	-138 479	-119 449
Personalkostnader	(Not 4)	-116 700	-116 700
Avskrivningar	(Not 5,6)	-427 103	-427 103
SUMMA KOSTNADER		<u>-1 402 809</u>	<u>-1 495 972</u>
Resultat före finansiella poster		<u>414 856</u>	<u>336 577</u>
Ränteintäkter		50	266
Räntekostnader		-137 170	-311 039
SUMMA FINANSIELLT NETTO		<u>-137 120</u>	<u>-310 773</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>277 736</u>	<u>25 804</u>

BALANSRÄKNING (kr)	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark (Not 5)	46 082 530	46 372 290
Standardförbättringar byggnad (Not 6)	2 270 882	2 408 225
S:a anläggningstillgångar	48 353 412	48 780 515
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordran	3 264	3 264
Övriga fordringar	3 367	11 619
Förutbetalda kostnader	25 140	32 489
S:a kortfristiga fordringar	31 771	47 372
<i>Kassa och bank</i>		
Bank	941 427	445 190
S:a kassa och bank	941 427	445 190
S:a omsättningstillgångar	973 198	492 562
SUMMA TILLGÅNGAR	49 326 610	49 273 077
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (Not 7)		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 623 885	37 763 885
Yttre fond	806 438	711 191
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad förlust	-917 583	-848 140
Årets resultat	277 736	25 804
SUMMA EGET KAPITAL	40 790 476	37 652 740
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skuld till kreditinstitut (Not 8)	8 213 161	11 272 615
S:a långfristiga skulder	8 213 161	11 272 615
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	22 663	86 859
Uppl kostn o förutbet intäkter (Not 9)	176 336	149 913
Förutbetalda hyror	123 974	110 950
S:a kortfristiga skulder	322 973	347 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 326 610	49 273 077
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000
Ansvarsförbindelser	0	0

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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.

		2015	2014
		01-01 -- 12-31	01-01 -- 12-31
RESULTATRÄKNING (kr)			
INTÄKTER			
Hyror	(Not 2)	272 714	431 259
Årsavgifter	(Not 2)	1 504 318	1 396 137
Övriga intäkter		40 633	5 153
SUMMA INTÄKTER		1 817 665	1 832 549
KOSTNADER			
Fastighetsskötsel		-143 466	-140 063
Konsultarvoden		0	-38 947
Elavgifter		-32 441	-40 863
Uppvärmning		-225 310	-226 169
Vatten och avlopp		-72 598	-70 489
Sophämtning		-25 895	-24 758
Försäkringar		-17 785	-17 680
Kabel TV		-16 332	-16 332
Underhållskostnader	(Not 3)	-121 626	-199 626
Fastighetsskatt		-54 509	-53 651
Övriga fastighetskostnader		-10 565	-4 142
S:a fastighetskostnader		-720 527	-832 720
Revisorsarvoden		-24 119	-17 516
Förvaltningskostnad		-102 502	-89 164
Övriga förvaltningskostnader		-11 364	-10 778
Övriga kostnader		-494	-1 991
S:a övriga kostnader		-138 479	-119 449
Styrelsesarvoden	(Not 4)	-88 800	-88 800
Sociala kostnader	(Not 4)	-27 900	-27 900
S:a personalkostnader		-116 700	-116 700
Avskrivning byggnad	(Not 5)	-289 760	-289 760
Avskrivning standardförbättringar	(Not 6)	-137 343	-137 343
S:a avskrivningar		-427 103	-427 103
SUMMA KOSTNADER		-1 402 809	-1 495 972
Rörelseresultat		414 856	336 577
Ränteintäkter		50	266
Räntekostnader		-137 170	-311 039
Resultat efter finansiella poster		277 736	25 804
ÅRETS RESULTAT		277 736	25 804
Styrelsens förslag till dispositionen av fonder:			
- Årets avsättning till fond för yttre underhåll		-95 247	-95 247
RESULTAT EFTER AVSÄTTNING		182 489	-69 443

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Not 2 Intäkter

Vid årets slut var 32 (30) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 (3) stycken lägenhet som hyresrätt. Två lokaler var uthyrda medan en lokal används av bostadsrättsföreningen och en lokal är outhyrd.

Hysesintäkter är fördelade enligt följande:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hysesintäkter bostäder	95 174	246 138
Hysesintäkter lokaler	68 064	55 913
Hysesintäkter parkeringsplatser	110 536	108 576
Uttagen fastighetsskatt, lokaler	4 956	4 658
Kabel-TV-avgift	32 045	33 235
Hysesförluster	-39 694	-17 261
Elavgifter	1 633	0
Summa	272 714	431 259

Årets hyresförluster avser outhyrd lokal.

Årsavgifterna avser inbetalningar av bostadsrättsföreningens medlemmar.

Not 3 Underhållskostnader

Årets underhållskostnader uppgår till 121.626 kr (199.626 kr). Bland större utlägg för underhåll finns bl a åtgärd av parkering, som medfört kostnader om 29.375 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>88 800</u>	<u>88 800</u>
Sociala avgifter styrelsearvode	27 900	27 900
SUMMA	116 700	116 700
Revisionsarvode	<u>24 119</u>	<u>17 516</u>
SUMMA	24 119	17 516

Styrelsearvodet är beslutat till 2 prisbasbelopp.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

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.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<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	-650 723	-360 963
Årets avskrivningar	-289 760	-289 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-940 483</u>	<u>-650 723</u>
Utgående planenligt restvärde	46 082 530	46 372 290

Taxeringsvärde

	Totalt (byggn.värde)
Malmö Herrestad 8	31 749 000 18 012 000

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. An- skaffn.värde	Ing. ack. avskrivning	Årets avskrivning	Utg ack avskrivning	Bokfört värde
Nya säkerhetsdörrar (2010)	424 057	-106 015	-21 203	-127 218	296 839
Miljöhus med cykelgarage (2011)	250 000	-50 000	-12 500	-62 500	187 500
Relining av avloppsstammar(2012)	789 684	-118 452	-39 484	-157 936	631 748
Omdragning av fastigheten el (2013)	762 073	-38 104	-38 104	-76 208	685 865
Omdragning el, tillkommande (2014)	521 034	-26 052	-26 052	-52 104	468 930
	<u>2 746 848</u>	<u>-338 623</u>	<u>-137 343</u>	<u>-475 966</u>	<u>2 270 882</u>

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Not 7 Eget kapital

Förändring av eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Upplåtelse- Avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2015-01-01	35 533 400	2 230 485	711 191	-848 140	25 804
Förändring under året	2 103 300	756 700	95 247	-69 443	
Enligt stämmobeslut					-25 804
Årets resultat					-277 736
Utg värde 2015-12-31	37 636 700	2 987 185	806 438	-917 583	-277 736

Insatser och upplåtelseavgifter redovisas summerat i balansräkningen under Medlemsinsatser.

Not 8 Skuld till bank

Föreningen har följande banklån (15-12-31):

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
SEB 31133491	4 300 000	3 mån	0,67%	0
SEB 31133505	3 490 000	3 mån	0,67%	810 000
SEB 37379786	423 161	3 mån	0,49%	1 506 839
	8 213 161			2 316 839

Föreningen har en checkkredit på 500 000 kr, som per 15-12-31 är outnyttjad.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERRESTADS MOSSE

Org nr 769612-9738

Not 9 Upplupna kostnader	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Upplupet styrelsearvode	88 800	88 800
Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	27 901	27 901
Räntekostnader	2 411	8 249
Lev.fakturor erhållna efter bokslutsdatum	37 224	4 963
	<u>176 336</u>	<u>149 913</u>

Malmö den

Inge Friberg

Christian Malmström

Jenny Larsson

Bonnie Brandt

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Christofer Hultén

Grant Thornton Sweden AB

Auktoriserad revisor