

Årsredovisning för  
**Brf Herrestads Mosse**  
769612-9738  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestads Mosse, 769612-9738, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.


Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Martin Lucander	Ordförande	2020
Gerry Eilenberg	Ledamot	2020
Inge Friberg	Ledamot	2020
Camilla Kandefelt	Ledamot	2020
Jakob Nilsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Helena De Geer Sahlberg	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
BDO	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Liv Gretland		2020
Karolina Lucander		2020

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. 

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Herrestad 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 33 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden/-erna är uppförd 1935. Fastighetens adress är Herrestadsgatan 1 A-B.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt per 2019-12-31. Under 2020 så uppläts hyresrätten till en bostadsrätt, vilket nu innebär att föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningen upplåter även 3 lokaler och 26 parkeringsplatser med hyresrätt. Den fjärde lokalen är gemensamhetslokal.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	14	13	3

Total tomtarea:	2 394 kvm
Total bostadsarea:	2 531 kvm
-Varav bostadsrättsarea:	2 477 kvm
-Varav hyresrättsarea:	54 kvm
Total lokalarea:	249 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-18

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Kone	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värmesystem

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 81 673 kr och planerat underhåll för 139 682 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 566 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019, samt extra föreningsstämma 24 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

### Förvaltningsberättelse

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

Vid utgången av 2019 var en lägenhet hyresrätt (B-trappan 1103) och 32 lägenheter bostadsrätter. Fyra ytterligare lokaler finns, varav tre hyrs ut externt i dagläget. Den fjärde lokalen används av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Under året har två lägenheter bytt ägare, lägenhet nr 19 och 33.


### Viktiga händelser och beslut

Vid inledningen av 2019 höjdes medlemsavgiften med 1 % enligt styrelsens beslut i december. Detta beslut gjordes som en följd av att säkerställa en fortsatt god ekonomi för föreningen samtidigt som hissar installerades i de båda trapphusen.

Årets största händelse var bygget av hissar i båda trappuppgångarna. Arbetet genomfördes av KONE och färdigställdes under våren 2019. Då föreningens ekonomiska förutsättningar för projektet varit goda, kunde styrelsen fatta ett beslut om att finansiera projektet genom att ta upp ett nytt lån för slutbetalning av hissinstallationen på 2 000 000. Detta lån kommer enligt plan att amorteras med 100 000 kr per år. Installationen innebar ett ingrepp i föreningens trappuppgångar som också medfört en begränsning av trapputrymmet. Emellertid har den valda utrymmeseffektiva hisstypen inte orsakat någon betydande minskning av komforten. Istället ser vi att investeringen har ökat både bekvämligheten och tillgängligheten inom hela fastigheten och har samtidigt bidragit till att stärka lägenheternas attraktivitet. Hissarna underhålls tills vidare av KONE.

Projektet med hissarna ingick sedan tidigare i ett stämmobeslut som ursprungligen också omfattade att råvinden skulle inredas till vindslägenheter. Styrelsen har under en längre tid arbetat för att genomföra detta, men behövde revidera planen på grund av ett prejudicerande fall i Mark- och Miljööverdomstolen den 30 november 2017. Domstolens beslut klargjorde att ett förbud i detaljplanen om vindsinredning, såsom i föreningens fastighet, numera inte kan prövas som en mindre avvikelse, vilket tidigare varit vedertagen praxis inom Malmö stad. För att föreningen därmed ska kunna ansöka om bygglov för att inreda råvinden till vindslägenheter måste detaljplanen först ändras och handlingar för detta lämnades in under hösten 2019. Processen beräknas ta tid och vid publiceringen av denna årsredovisning hade kommunen ännu inte kommit till ett beslut. När ändringen av föreningens detaljplan väl har godkänts är det styrelsens avsikt att omgående ansöka om bygglov för att inreda råvinden till lägenheter enligt det underlag som redan tagits fram.

Under 2019 bytte föreningen förvaltningsföretag. Fastigheten har sedan tidigare förvaltats av Stadsbostäder, men på grund av en bristfällig servicegrad valde styrelsen att inleda upphandling av en ny förvaltare. Från och med juli 2019 sköts föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning av Bredablick Förvaltning.

Föreningen har sedan en längre tid hyrt ut två av fastighetens fyra lokaler. Under året tecknades ett hyresavtal med Fridhem Måleri avseende källarlokalen med ingång från Herrestadsgatan som tidigare stått oanvänd. I samband med detta fattades ett beslut om att Fridhem Måleri också ska renovera delar av lokalen. 



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 1 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 799	1 778	1 774	1 783
Resultat efter finansiella poster	56	-213	54	306
Förändring av underhållsfond	426	-21	84	95
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	247	253	397	638
Soliditet %	79	82	83	83
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	622	616	616	614
Driftskostnad, kr / kvm	264	244	226	222
Ränta, kr / kvm	53	32	23	16
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	49	49	49
Lån, kr / kvm	3 791	3 090	2 802	2 802
Snittränta (%)	1,41	1,05	0,80	0,60

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>40 623 885</b>	<b>964 033</b>	<b>-437 364</b>	<b>-212 797</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-212 797	212 797
Avsättning till underhållsfond		566 000	-566 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-139 682	139 682	
Årets resultat				55 511
<b>Vid årets slut</b>	<b>40 623 885</b>	<b>1 390 351</b>	<b>-1 076 479</b>	<b>55 511</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-650 161
Årets resultat före fondförändring	55 511
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-566 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 682
Summa över/underskott	-1 020 968

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 020 968**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 777 393	1 777 505
Övriga rörelseintäkter	3	21 663	743
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 799 056</b>	<b>1 778 248</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-879 876	-1 178 628
Övriga externa kostnader	7	-140 699	-172 449
Personalkostnader	8	-121 592	-122 594
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-453 134	-427 102
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 595 301</b>	<b>-1 900 773</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>203 755</b>	<b>-122 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 288	-90 272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 244</b>	<b>-90 272</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>55 511</b>	<b>-212 797</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>55 511</b>	<b>-212 797</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	50 784 162	47 072 106
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	515 845	1 770 659
Summa materiella anläggningstillgångar		51 300 007	48 842 765
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		51 300 007	48 842 765
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		27 278	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 139	32 539
Summa kortfristiga fordringar		86 417	32 679
<b>Kassa och bank</b>		565 397	1 027 223
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		651 814	1 059 902
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		51 951 821	49 902 667



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		40 623 885	40 623 885
Underhållsfond		1 390 351	964 033
Summa bundet eget kapital		42 014 236	41 587 918
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 076 479	-437 364
Årets resultat		55 511	-212 797
Summa fritt eget kapital		-1 020 968	-650 161
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 993 268</b>	<b>40 937 757</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	10 440 000	8 590 000
Summa långfristiga skulder		10 440 000	8 590 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	100 000	-
Leverantörsskulder		60 819	31 354
Skatteskulder		-7 262	-5 832
Övriga skulder		10 360	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	354 636	349 388
Summa kortfristiga skulder		518 553	374 910
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>51 951 821</b>	<b>49 902 667</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	203 756	-122 525
Avskrivningar	453 134	427 102
	<b>656 890</b>	<b>304 577</b>
Erhållen ränta	44	-
Erlagd ränta	-148 288	-90 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>508 646</b>	<b>214 305</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-53 739	1 923
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	43 643	-108 866
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>498 550</b>	<b>107 362</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 910 376	-1 250 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 910 376</b>	<b>-1 250 050</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 000 000	800 000
Amortering av låneskulder	-50 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 950 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-461 826</b>	<b>-342 688</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 027 223</b>	<b>1 369 911</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>565 397</b>	<b>1 027 223</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

20-100 år 

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 541 250	1 525 332
Hyror bostäder	68 220	66 145
Hyror lokaler	59 936	76 900
Hyror p-platser/garage	107 987	109 128
<b>Summa</b>	<b>1 777 393</b>	<b>1 777 505</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	15 810	31 620
El	3 000	3 000
Debiterad fastighetsskatt	2 355	3 912
Övriga intäkter	499	-37 789
<b>Summa</b>	<b>21 664</b>	<b>743</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	4 869	-
Lokaler	-38 294	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 261	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 462	-
Värme, installationer	650	-
El, installationer	9 939	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 963	-
Markytor	10 718	-
Klottersanering	2 518	-
<b>Summa</b>	<b>5 085</b>	<b>-</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	-	4 427
Lokaler	-	3 976
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 273
Övrigt, gemensamma utrymmen	139 682	53 788
VA & sanitet, installationer	-	2 796
Ventilation, installationer	-	-6 844
El, installationer	-	1 588
Huskropp, tak	-	388 000
Huskropp, övrigt	-	9 375
Markytor	-	39 878
<b>Summa</b>	<b>139 682</b>	<b>499 257</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	50 521	51 951
Teknisk förvaltning	163 373	155 876
Besiktningkostnader	3 500	-
Bevakningskostnader	500	-
Gångbanerrenhållning	18 852	-
Snöröjning	13 063	-
Serviceavtal	7 530	-
Förbrukningsmaterial	10 238	2 349
El	48 861	51 083
Uppvärmning	234 898	254 855
Vatten och avlopp	71 570	69 593
Avfallshantering	41 340	24 059
Försäkringar	19 940	19 496
Systematiskt brandskyddsarbete	525	-
Kabel-TV	12 796	12 489
Bredband	37 604	37 620
<b>Summa</b>	<b>735 109</b>	<b>679 371</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 099	678
Förvaltningskostnader	83 944	112 354
Revision	30 878	23 750
Bankkostnader	6 970	3 157
IT-tjänster	469	-
Övriga externa tjänster	7 500	32 510
Övriga externa kostnader	5 840	-
<b>Summa</b>	<b>140 699</b>	<b>172 449</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	91 000
Personalrepresentation	2 770	5 700
<b>Summa</b>	<b>95 770</b>	<b>96 700</b>
Sociala avgifter	25 822	25 894
<b>Summa</b>	<b>121 592</b>	<b>122 594</b>



### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	453 134	427 102
<b>Summa</b>	<b>453 134</b>	<b>427 102</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	31 722 848	31 722 848
-Mark	18 047 013	18 047 013
-Pågående nyanläggningar	1 770 659	1 770 659
	<u>51 540 520</u>	<u>51 540 520</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	4 165 190	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 254 814	-
	<u>2 910 376</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>54 450 896</b>	<b>51 540 520</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 697 755	-2 270 653
	<u>-2 697 755</u>	<u>-2 270 653</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-453 134	-427 102
	<u>-453 134</u>	<u>-427 102</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 150 889</b>	<b>-2 697 755</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>51 300 007</b>	<b>48 842 765</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	32 737 149	29 025 093
Mark	18 047 013	18 047 013
Pågående nyanläggningar	515 845	1 770 659
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	48 800 000	45 183 000
Lokaler	508 000	-
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>49 308 000</b>	<b>45 183 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	24 308 000	25 583 000

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	59 139	32 539
<b>Summa</b>	<b>59 139</b>	<b>32 539</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	565 397	-
Transaktionskonto SEB	-	1 027 223
<b>Summa</b>	<b>565 397</b>	<b>1 027 223</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	100 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 440 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	8 590 000
<b>Summa</b>	<b>10 540 000</b>	<b>8 590 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 540 000	8 590 000
<b>Summa</b>	<b>10 540 000</b>	<b>8 590 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,81 %	2021-09-28	4 300 000	-	-	4 300 000
SEB	1,57 %	2022-06-28	3 490 000	-	-	3 490 000
SEB	1,56 %	2023-12-28	800 000	-	-	800 000
SEB	1,43 %	2024-04-28	-	2 000 000	-50 000	1 950 000
<b>Summa</b>			<b>8 590 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-50 000</b>	<b>10 540 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	122 221	119 592
Upplupna räntekostnader	22 347	3 757
Förutbetalda intäkter	118 617	129 298
Upplupna revisionsarvoden	24 500	-
Upplupna driftskostnader	66 951	96 741
<b>Summa</b>	<b>354 636</b>	<b>349 388</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 748 400	23 748 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 748 400</b>	<b>23 748 400</b>

## Underskrifter

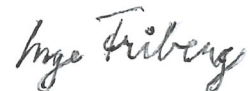
Malmö, 2020-06-10.



Martin Lucander  
Styrelseordförande



Gerry Eilenberg



Inge Friberg



Camilla Kandefelt



Jakob Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-11.  
BDO



Christofér Hultén  
Auktoriserad revisor



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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för år 2019.

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 2019 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar


Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

MALMÖ den 11/6-2020.

Christofer Hultén

Auktoriserad revisor