

Brf Herrestads Mosse

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Herrestads Mosse
769612-9738
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestads Mosse, 769612-9738, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bengt-Ola Holgersson	Ordförande	2023
Alma Jensen	Ledamot	2023
Charlein Simonsson	Ledamot	2023
Jan-Åke Blomberg	Ledamot	2023
Gerry Eilenberg	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Oskar Lindegren	Suppleant	2023
Carl Malmberg	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

BDO AB	Auktoriserad revisor	
--------	----------------------	--

Valberedning

Heidi Francke		2023
Kim Skeppar		2023

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 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adresser är Herrestadsgatan 1A-B.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler samt 26 parkeringsplatser med hyresrätt. Den femte 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
Total lokalarea:	322 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

Tele 2	Kabel-TV
Tele 2	Bredband
E.ON (t.o.m 2022)	Elavtal avseende volym
Fortum (f.o.m 2023)	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värmesystem
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
KIWA Inspecta AB	Besiktning av hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 161 kr och planerat underhåll för 332 557 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-12 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 517 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Installation av ny tvättmaskin	2021
Takbyte	2021
Installation samt rengöring av dörr till lokal	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens Ord

Möten

Styrelsen har träffats vid tolv tillfällen under året för protokollförda möten, däremellan har det tagits ett flertal kontakter inom styrelsen för att verkställa beslut och hantera akuta händelser. Arbetet i styrelsen har kännetecknats av ett stort engagemang och ett gott samarbete.

Föreningsstämma hölls den 24 maj 2022 i vår gemensamhetslokal i källaren och ett tjugotal medlemmar var närvarande.

Söndagen den 16 oktober 2022 hölls en gårdsdag, då vi höststädade gemensamma utrymmen både ute och inne - och så fikade vi förstås och åt rykande varma korvar från grillen!

Underhåll

Året inleddes med en underhållspolning av samtliga avloppsledningar i lägenheterna och avloppsstammen i källaren. Valda delar av systemet filmades också för att undersöka kvaliteten på den relining som utfördes för tio år sedan - glädjande nog kunde det konstateras att skicket är fortsatt gott. Huvudstammen i källaren är dock i behov av en relining, eftersom detta inte gjordes när övriga delar åtgärdades. Styrelsen har lagt in detta renoveringsarbete i underhållsplanen för år 2028.

För att skapa ett bra inomhusklimat och för att kunna spara på värmekostnaderna, gjordes en översyn av samtliga lägenheters fönster och balkongdörrar under inledningen av hösten. Nya tätningsslistor sattes in och nödvändiga justeringar av beslag gjordes, dessutom sågs samtliga radiatorer över, så att fastigheten skall få en så jämn värme som möjligt.

Hyresgäster

Fridhem Måleri & Byggservice AB är fortsatt hyresgäst till den större källarlokalen (70 kvm), medan den mindre, om 40 kvm, fortfarande är outhyrd. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att hitta en lämplig hyresgäst även för denna lokal.

Framtiden

Fastigheten är i behov av en dränering för att säkerställa en fortsatt stabil grundmur och ett gott inomhusklimat i källarutrymmena. Styrelsen kommer att ta fram ett förfrågningsunderlag och samla in anbud från ett antal entreprenörer med goda referenser.

Parallellt med detta arbete, kommer styrelsen även att ta fram underlag för att göra en bra tillgänglighetsanpassning av fastigheten. Att komma in i huset med rullstol, kan ju göras på flera sätt: antingen via en ramp eller hiss till baksidans källaringång eller med trapphissar vid de båda entréerna på framsidan.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44 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 beslutade att förändra årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8 %.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 957	1 872	1 748	1 799
Resultat efter finansiella poster*	-310	-2 292	-59	56
Förändring av underhållsfond	184	-1 633	487	426
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	60	-114	-13	247
Sparande kr / kvm	202	141	125	168
Soliditet (%)	78	79	80	79
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	649	636	622	622
Driftskostnad, kr / kvm	328	326	269	264
Energikostnad, kr / kvm	199	194	96	92
Ränta, kr / kvm	54	46	40	53
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	182	179	200
Lån, kr / kvm	3 633	3 781	3 746	3 791
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Snittränta (%)	1,48	1,20	1,07	1,41

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll och avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 372 635	244 114	66 572	-2 292 270
Disposition enligt föreningsstämma			-2 292 270	2 292 270
Avsättning till underhållsfond		517 000	-517 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-332 557	332 557	
Årets resultat				-310 132
Vid årets slut	42 372 635	428 557	-2 410 141	-310 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 225 699
Årets resultat före fondförändring	-310 132
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-517 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	332 557
Summa över/underskott	-2 720 274

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 720 274**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 807 186	1 750 590
Övriga rörelseintäkter	3	149 681	121 731
Summa rörelseintäkter		1 956 867	1 872 321
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 287 796	-3 161 653
Övriga externa kostnader	7	-114 111	-174 442
Personalkostnader	8	-157 909	-157 140
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-554 197	-544 900
Summa rörelsekostnader		-2 114 013	-4 038 135
Rörelseresultat		-157 146	-2 165 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		508	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 494	-126 569
Summa finansiella poster		-152 986	-126 456
Resultat efter finansiella poster		-310 132	-2 292 270
Årets resultat		-310 132	-2 292 270

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	49 340 816	49 890 273
Inventarier, maskiner och installationer	11	90 060	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	912 610	907 403
Summa materiella anläggningstillgångar		50 343 486	50 797 676

Summa anläggningstillgångar

		50 343 486	50 797 676
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 143	-3 571
Övriga fordringar		79 592	34 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 595	38 271
Summa kortfristiga fordringar		128 330	69 239

Kassa och bank

	13	718 608	565 914
--	----	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

		846 938	635 153
--	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR

		51 190 424	51 432 829
--	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 372 635	42 372 635
Underhållsfond		428 557	244 114
Summa bundet eget kapital		42 801 192	42 616 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 410 141	66 572
Årets resultat		-310 132	-2 292 270
Summa fritt eget kapital		-2 720 273	-2 225 698
Summa eget kapital		40 080 919	40 391 051
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	5 084 760	6 910 000
Summa långfristiga skulder		5 084 760	6 910 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 280 160	3 600 000
Leverantörsskulder		123 957	52 801
Skatteskulder		4 584	4 442
Övriga skulder		119 172	2 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	496 872	472 173
Summa kortfristiga skulder		6 024 745	4 131 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 190 424	51 432 829

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-157 146	-2 165 814
Avskrivningar	554 197	544 900
	397 051	-1 620 914
Erhållen ränta	508	113
Erlagd ränta	-153 494	-126 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	244 065	-1 747 370
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-59 091	-7 946
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	212 807	113 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	397 781	-1 641 418
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-100 007	-282 424
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100 007	-282 424
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	200 000
Amortering av låneskulder	-145 080	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-145 080	95 000
Årets kassaflöde	152 694	-1 828 842
Likvida medel vid årets början	565 914	2 394 756
Likvida medel vid årets slut	718 608	565 914

(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	10-100 år
-----------	-----------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 642 836	1 610 603
Hyror lokaler	62 550	39 750
Hyror p-platser/garage	101 800	100 237
Summa	1 807 186	1 750 590

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	134 098	63 308
Överlåtelseavgifter	10 071	8 068
Övriga intäkter	5 512	50 355
Summa	149 681	121 731

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 343	3 129
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 688	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 926	2 893
VA & sanitet, installationer	4 466	20 702
Värme, installationer	844	9 871
El, installationer	-	49 382
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 196
Huskropp	5 894	1 779
Vattenskador	-	23 303
Summa	18 161	115 255

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	46 276
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	20 543
Övrigt, gemensamma utrymmen	60 000	-
VA & sanitet, installationer	35 732	-
Värme, installationer	180 000	-
Hiss	-	-150 000
Huskropp, tak	-	2 223 418
Huskropp, fönster	56 825	-
Summa	332 557	2 140 237

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	54 847	53 227
Teknisk förvaltning	146 525	142 184
Besiktningkostnader	5 011	2 956
Snöröjning	-	1 470
Serviceavtal	-660	25 213
Förbrukningsmaterial	14 638	1 639
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 202	462
El	227 355	177 702
Uppvärmning	255 536	263 927
Vatten och avlopp	84 151	96 794
Avfallshantering	30 162	40 199
Försäkringar	25 824	21 861
Systematiskt brandskyddsarbete	28 433	27 697
Kabel-TV	13 434	13 191
Bredband	37 620	37 639
Summa	937 078	906 161

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	300	92
Förvaltningskostnader	73 903	71 269
Revision	36 053	26 275
Jurist- och advokatkostnader	-	69 627
Bankkostnader	1 725	1 208
IT-tjänster	1 206	1 471
Övriga externa kostnader	924	4 500
Summa	114 111	174 442

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	120 750	119 751
Summa	120 750	119 751
Sociala avgifter	37 159	37 389
Summa	157 909	157 140

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	549 457	544 900
Inventarier, maskiner och installationer	4 740	-
Summa	554 197	544 900



Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	36 070 281	35 888 038
-Mark	18 047 013	18 047 013
-Pågående nyanläggningar	907 403	807 222
	<u>55 024 697</u>	<u>54 742 273</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	182 243
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	5 207	100 181
	<u>5 207</u>	<u>282 424</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	55 029 904	55 024 697
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 227 021	-3 682 121
	<u>-4 227 021</u>	<u>-3 682 121</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-549 457	-544 900
	<u>-549 457</u>	<u>-544 900</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 776 478	-4 227 021
 Redovisat värde	50 253 426	50 797 676
 <i>Varav</i>		
Byggnader	31 293 803	31 843 260
Mark	18 047 013	18 047 013
Pågående nyanläggningar	912 610	907 403
 Taxeringsvärden		
Bostäder	53 000 000	48 800 000
Lokaler	472 000	508 000
Totalt taxeringsvärde	53 472 000	49 308 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>28 472 000</i>	<i>24 308 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	94 800	
	94 800	
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	94 800	-
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 740	-
	-4 740	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-4 740	-
 Redovisat värde	90 060	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	47 595	38 271
Summa	47 595	38 271

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	718 608	565 914
Summa	718 608	565 914

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 280 160	3 600 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 084 760	6 910 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 364 920	10 510 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	10 364 920	10 510 000
Summa	10 364 920	10 510 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,56 %	2023-09-28	4 300 000	-	-	4 300 000
SEB	3,82 %	2025-07-28	3 490 000	-	35 080	3 454 920
SEB	1,56 %	2023-12-28	800 000	-	-	800 000
SEB	1,43 %	2024-04-28	1 725 000	-	100 000	1 625 000
SEB	0,87 %	2026-08-28	195 000	-	10 000	185 000
Summa			10 510 000	-	145 080	10 364 920

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	177 565	166 660
Upplupna räntekostnader	5 110	2 759
Förutbetalda intäkter	214 870	170 361
Upplupna revisionsarvoden	29 900	22 300
Upplupna driftskostnader	69 427	110 093
Summa	496 872	472 173

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	23 748 400	23 748 400
Summa ställda säkerheter	23 748 400	23 748 400

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bengt-Ola Holgersson
Styrelseordförande

Alma Jensen

Charlein Simonsson

Jan-Åke Blomberg

Gerry Eilenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
BDO AB

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2022 Brf Herrestads Mosse

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 24 2023 08:52AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 646D069F6BA01
MAJ 24 2023 08:52AM

Deltagare

Sameh Afshar (Skapare)

Bengt-Ola Holgersson (Esignatur)

Alma Jensen (Esignatur)







Charlein Simonsson (Esignatur)

Jan-Åke Blomberg (Esignatur)

Gerry Eilenberg (Esignatur)

Christofer Hultén (Esignatur)



Maj 23 2023 08:39PM	Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna
Maj 23 2023 10:10PM	Bengt-Ola Holgersson granskade dokumentet:
Maj 23 2023 10:12PM	 Bengt-Ola Holgersson signerade dokumentet
Maj 23 2023 10:36PM	Alma Jensen granskade dokumentet:
Maj 23 2023 10:37PM	 Alma Frida Jensen signerade dokumentet
Maj 23 2023 09:39PM	Charlein Simonsson granskade dokumentet:
Maj 23 2023 09:43PM	 Charlein Simonsson signerade dokumentet
Maj 23 2023 10:41PM	Jan-Åke Blomberg granskade dokumentet:
Maj 23 2023 10:42PM	 JAN-ÅKE BLOMBERG signerade dokumentet
Maj 23 2023 10:17PM	Gerry Eilenberg granskade dokumentet:
Maj 23 2023 10:19PM	 GERRY EILENBERG signerade dokumentet
Maj 24 2023 08:51AM	Christofer Hultén granskade dokumentet:
Maj 24 2023 08:52AM	 CHRISTOFER HULTÉN signerade dokumentet
Maj 24 2023 08:52AM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Herrestads Mosse för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

MALMÖ enligt digital signatur

BDO Kommanditbolag Syd

Christofer Hultén

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Herrestads Mosse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 24 2023 08:51AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**


DOKUMENTNUMMER: 646D089C5B444
MAJ 24 2023 08:51AM

Deltagare

Sameh Afshar (Skapare)

Christofer Hultén (Esignatur)

Registrerade händelser

Maj 23 2023 08:41PM	Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna
Maj 23 2023 09:11PM	Christofer Hultén granskade dokumentet:
Maj 24 2023 08:51AM	 CHRISTOFER HULTÉN signerade dokumentet
Maj 24 2023 08:51AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

