

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-04 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Herrestad 9	2006	Malmö

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

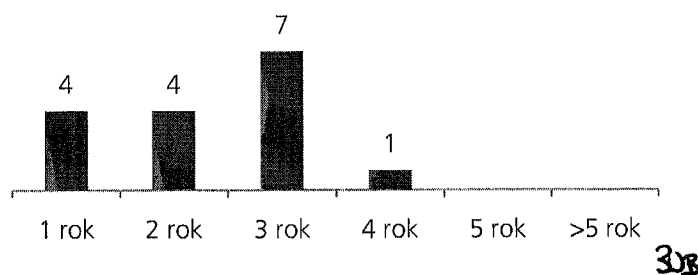
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1056 kvadratmeter, varav 1056 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kroppsvård	50 kvm	tillsvidare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2011. Den tidigare underhållsplanen upprättades 2006.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	
Renovering av hyreslägenhet	2011	
Rengöring av ventilationssystemet	2010	
Renovering av takterrass	2010 - 2011	
Renovering av tvättstugan	2009	
Byte av fönster	2008	
Byte till säkerhetsdörrar	2007	
Ommålning av trapphus	2007	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Byte av värmeväxlare	2012	Byte
Spolning av spillvattenledningar	2012	Spolning
Lagning av balkonger	2012	Renovering
Byte av el	2014	Byte

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBF

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Daniel Zimmer	Ledamot
Martin Olov Milstam	Ordförande
Sonja Sun Kun Månsson	Ledamot

Ella Kerstin Margareta Lindberg	Suppleant
Åsa Helena Tode Lindberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Bengtsson	Ordinarie Extern	PWC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Per Olov Lindberg	Sammanställande
Stefan Sand	
Liselott Lindström	

33

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

En hyresrätt har sagts upp och sålts av föreningen. Hela huset besiktigades hösten 2011. Ny underhållsplan håller på att tas fram utifrån detta underlag. Vi har sett över alla löpande avtal för att hålla nere kostnader och få bättre kvalitet. Detta har lett till att vi har: - bytt ekonomisk förvaltare till Bredablick Förvaltning AB - bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar - sagt upp Canal Digital som TV-leverantör - signerat avtal med Tele2 för installation av fiberoptik i hela fastigheten En vattenläcka uppstod i ett badrum i en av lägenheterna. På grund av detta utfördes en extra besiktning av badrum byggda runt samma tidpunkt. Enkät genomfördes bland medlemmarna angående trappstädningens kvalitet och omfattning. Inventering har gjorts av vinds- och källarförråd. Initiativ har tagits för byggande av vindsvåningar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

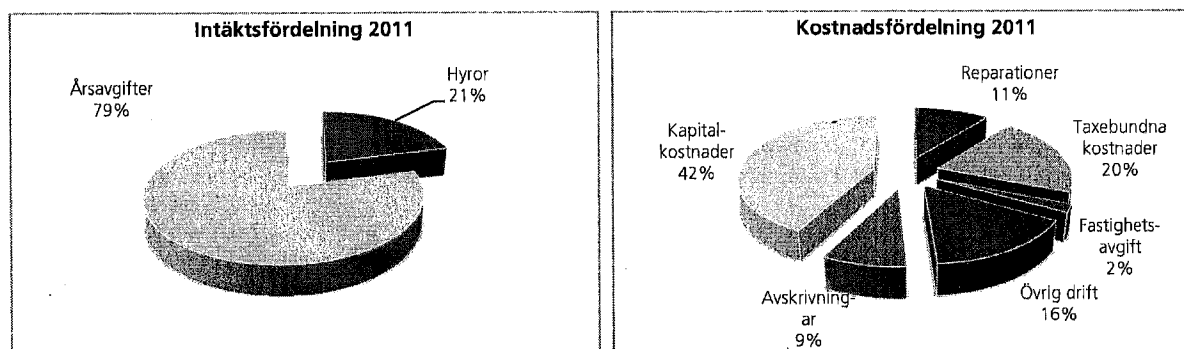
Upphandling pågår gällande: - renovering av balkonger - byte av värmeväxlare.

Övrig information

Föreningen består av 15 lägenheter vilket innebär att vi är beroende av varandras engagemang och vilja att skapa ett bra boende. Vi har t ex ordnat gemensamma städdagar som avslutats med grillning i trädgården. Föreningen har en aktiv styrelse som sammanträder drygt en gång i månaden. Styrelsen välkomnar initiativ från övriga medlemmar.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1056 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	630	599	555
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 554	10 611	10 668	10 724
Elkostnad/kvm totalyta	27	29	34	29
Värmekostnad/kvm totalyta	118	133	104	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	31	29	33
Kapitalkostnader/kvm totalyta	417	387	361	500

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-144 652
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-475 491
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-15 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-635 143

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	69 000
att i ny räkning överförs	-566 143

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

3B

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	890 944	871 572
Övriga rörelseintäkter		1 425	1 800
		892 369	873 372
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-46 040	-40 314
Reparationer		-110 514	-19 492
Taxebundna kostnader		-213 774	-230 414
Övriga driftskostnader		-20 060	-25 206
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-20 832	-20 432
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-98 228	-52 804
Avskrivningar		-88 640	-77 765
		-598 088	-466 426
RÖRELSERESULTAT		294 281	406 946
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 942	411
Räntekostnader		-440 876	-409 139
		-438 934	-408 728
ÅRETS RESULTAT		-144 652	-1 783

308

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	23 432 045	23 520 685
	23 432 045	23 520 685
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 432 045	23 520 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	4 501	4 901
Övriga fordringar	2 302	2 232
Förutbetalda kostnader Not 4	4 718	7 716
Upplupna intäkter	0	4 608
	11 521	19 457
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	121 810	107 027
SBC klientmedel i SHB	1 411 818	274 618
	1 533 628	381 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 545 149	401 101
SUMMA TILLGÅNGAR	24 977 194	23 921 787

3B

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 009 100	12 081 900
Upplåtelseavgifter		794 025	471 225
Fond för yttre underhåll	Not 6	490 000	475 000
		14 293 125	13 028 125
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-490 491	-473 709
Årets resultat		-144 652	-1 783
		-635 144	-475 491
SUMMA EGET KAPITAL		13 657 981	12 552 634
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	11 085 000	11 145 000
		11 085 000	11 145 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	60 000	60 000
Leverantörsskulder		43 156	23 979
Upplupna kostnader	Not 8	74 001	84 760
Förutbetalda avgifter och hyror		57 056	55 414
		234 213	224 153
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		24 977 194	23 921 787
Ställda säkerheter		13 000 000	13 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

38

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Planenlig avskrivn.	Planenlig avskrivn.
Fönster	Planenlig avskrivn.	Planenlig avskrivn.
Balkong/terrass	8%	8%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	702 778	665 652
Hysesintäkter	188 166	205 920
	890 944	871 572

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	38 436	34 773
Fastighetsskötsel enl beställn	0	1 650
Fastighetsskötsel gård beställ	2 398	0
Gemensamma utrymmen	2 957	0
Förbrukningsmateriel	909	3 891
Brandskydd	519	0
Fordon	821	0
	46 040	40 314

Reparationer		
Fastighet förbättringar	24 040	0
Hyseslägenheter	44 905	5 271
Tvättstuga	9 998	5 482
Sopphantering/återvinning	413	1 239
Lås	4 025	0
VVS	1 288	0
Ventilation	0	7 500
Elinstallationer	11 332	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 106	0
Vattenskada	13 407	0
	110 514	19 492

3B

Taxebundna kostnader		
El	28 363	30 937
Värme	125 125	140 592
Vatten	34 546	32 403
Sophämtning/renhållning	17 739	19 693
Grovsopor	8 001	6 789
	213 774	230 414
Övriga driftskostnader		
Försäkring	7 715	13 258
Kabel-TV	12 345	11 948
	20 060	25 206
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 832	20 432
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	12 250	11 500
Förvaltningsarvode	36 218	35 246
Förvaltningsarvodena övriga	0	313
Administration	3 670	1 905
Konsultarvode	42 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 840	3 840
	98 228	52 804
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	60 000	60 000
Förbättringar	28 640	17 765
	88 640	77 765
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	598 088	466 426
Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 846 730	23 665 480
Nyanskaffningar	0	181 250
Utgående anskaffningsvärde	23 846 730	23 846 730
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-326 045	-248 280
Årets avskrivningar enligt plan	-88 640	-77 765
Utgående avskrivning enligt plan	-414 685	-326 045
Planenligt restvärde vid årets slut	23 432 045	23 520 685
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 038 118	9 038 118
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark	4 291 000	4 291 000
	11 291 000	11 291 000

33

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	11 291 000	11 291 000
	11 291 000	11 291 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Sveland	0	4 494
Canal Digital	3 108	3 222
Försäkring	1 610	0
	4 718	7 716

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	13 009 100	927 200	0	12 081 900
Upplåtelseavgifter	794 025	322 800	0	471 225
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	490 000	15 000	0	475 000
Summa bundet eget kapital	14 293 125	1 265 000	0	13 028 125
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-490 491	-15 000	-1 783	-473 709
Årets resultat	-144 652	-144 652	1 783	-1 783
Summa ansamlad förlust	-635 144	-159 652	0	-475 491
Summa eget kapital	13 657 981	1 105 348	0	12 552 634

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	475 000	460 000
Reservering enligt stadgar	15 000	15 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	490 000	475 000

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors-ändringsdag
NORDEA	3,750 %	5 200 000	5 200 000	2012-02-15
NORDEA	3,300 %	3 100 000	3 100 000	2013-02-20
NORDEA	3,537 %	735 000	2 905 000	Rörlig ränta
NORDEA	4,250 %	2 110 000	0	2014-04-16
Summa skulder till kreditinstitut		11 145 000	11 205 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-60 000	
		11 085 000	11 145 000	

33

Not 8


UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	2 178	3 288
Värme	14 709	20 622
Extern revisor	15 000	15 250
Ränta	41 407	45 600
Sopor	707	0
	74 001	84 760

MALMÖ den 8 / 5 2012


Martin Olov Milstam
Ledamot


Sonja Sun Kun Månsson
Ledamot


Peter Daniel Zimmer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2012


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3,
org. nr 769612-0828**

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3 för 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 14 maj 2012



Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor