

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 fullvärdesförsäkrad genom Sveland.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

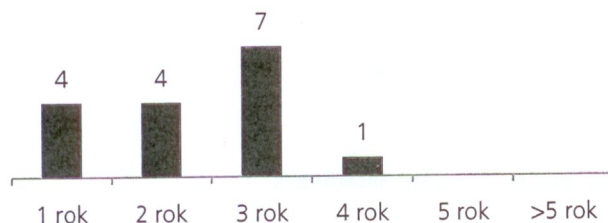
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1949.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt samt 1 lokal.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Omläggning av tak	2024	renovering
Nytt gårdsbjälklag	2024	
Renovering av balkonger	2024	
Rörstambyte	2024	senast byte
Elstambyte	2014	senast byte
Omputsning av fasad	2024	renovering

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBF

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Maria Cecilia Fransson	Ledamot
Jenny Cecilia Johansson	Ledamot
Sonja Sun Kun Månsson	Ledamot
Sven Johan Waldemar Lidberg	Ledamot
Åsa Helena Tode Lindberg	Ledamot

Martin Milstam	Suppleant
----------------	-----------

Revisor

Lars-Erik Larsson	Ordinarie Extern	LEL Revisionsbyrå AB
-------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Sofi Nilsson	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

2009 11 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten har utförts under 2009.

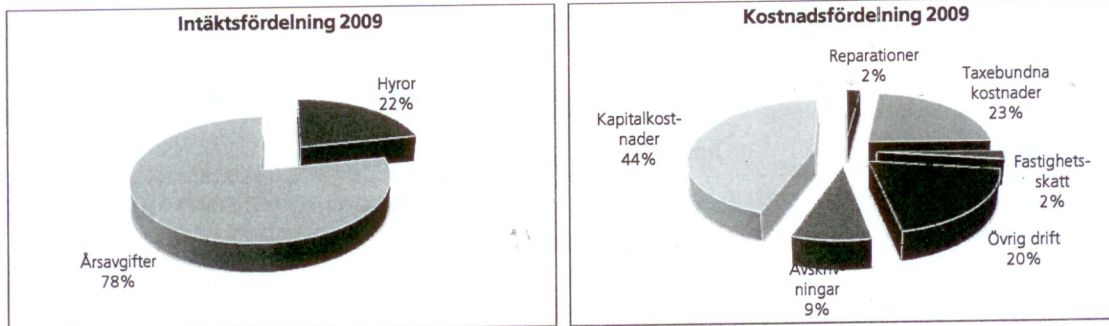
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Takterrass kommer att renoveras i maj 2010.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under 2009 prioriterat arbetet med att förbättra föreningens ekonomi. I mars 2009 övertog föreningens medlemmar ansvaret för att städa trapphus och tvättstuga, vilket gett en betydande besparing. Vi har även fått en hyresgäst till lokalen vilket ökat föreningens inkomster. Vidare har föreningens lån lagts om till förmånligare villkor. //

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	599 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	7 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	17 kr
Taxebundna kostnader	186 kr
Fastighetsskatt	19 kr
Övrig drift	159 kr
Avskrivningar	70 kr
Kapitalkostnader	361 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1056 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	599	555	493	331
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 668	10 724	11 349	12 311
Elkostnad/kvm totalyta	34	29	30	14
Värme kostnad/kvm totalyta	104	116	113	66
Vattenkostnad/kvm totalyta	29	33	32	22

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-37 624
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-351 085
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 000
summa fritt eget kapital	-458 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs **-458 709**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	810 809	848 184
Övriga rörelseintäkter		7 515	3 980
		818 324	852 164
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-56 117	-73 126
Reparationer		-17 635	-21 509
Taxebundna kostnader		-196 624	-208 920
Övriga driftskostnader		-23 276	-23 643
Fastighetskatt		-20 352	-19 046
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 120	-55 085
Avskrivningar		-74 140	-74 140
		-476 264	-475 469
RÖRELSERESULTAT		342 060	376 695
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 433	23 212
Räntekostnader		-381 117	-528 390
		-379 684	-505 178
ÅRETS RESULTAT		-37 624	-128 483

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	23 417 200	23 491 340
	<u>23 417 200</u>	<u>23 491 340</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 417 200	23 491 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	4 981	4 923
Övriga fordringar	2 229	2 213
Förutbetalda kostnader Not 4	16 130	6 355
	<u>23 340</u>	<u>13 491</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	371 138	475 050
SBC klientmedel i SHB	130 765	105 589
	<u>501 903</u>	<u>580 639</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	525 243	594 130
SUMMA TILLGÅNGAR	23 942 443	24 085 470

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		12 081 900	12 081 900
Upplåtelseavgifter		471 225	471 225
Fond för yttre underhåll	Not 6	460 000	390 000
		13 013 125	12 943 125
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-421 085	-222 601
Årets resultat		-37 624	-128 483
		-458 709	-351 085
SUMMA EGET KAPITAL		12 554 416	12 592 040
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	11 205 000	11 325 000
		11 205 000	11 325 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	60 000	0
Leverantörsskulder		19 668	31 201
Upplupna kostnader	Not 8	70 207	81 361
Förutbetalda avgifter och hyror		33 152	55 868
		183 027	168 430
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 942 443	24 085 470
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		13 000 000	13 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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 kronor tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	60000	60000
Fönster	14140	14140

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

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	632 289	586 090
Hysesintäkter	178 520	262 094
	810 809	848 184

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	41 904	60 074
Fastighetsskötsel enl beställn	413	5 191
Myndighetstillsyn	13 800	0
Gemensamma utrymmen	0	600
Förbrukningsmateriel	0	7 262
	56 117	73 126

Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 563	388
Hyseslägenheter	413	0
Brf Lägenheter	0	9 500
Gemensamma utrymmen	0	6 064
Tvättstuga	9 596	2 461
Sophantering/återvinning	1 464	0
Källare	913	0
Entré/trapphus	2 366	0
Elinstallationer	1 320	1 044
Fönster	0	1 163
Mark/gård/utemiljö	0	889
	17 635	21 509

	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	35 599	30 736
Värme	110 326	122 100
Vatten	30 342	35 050
Sophämtning/renhållning	14 517	10 048
Grovsopor	5 840	1 108
Renhållning	0	9 877
	196 624	208 920
Övriga driftskostnader		
Försäkring	12 368	12 877
Kabel-TV	10 908	10 766
	23 276	23 643
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 352	19 046
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Inkassering avgift/hyra	0	2 786
Revisionsarvode extern revisor	17 906	11 250
Förvaltningsarvode	41 870	9 568
Förvaltningsarvode	0	25 774
Arvode SBC övrigt	0	1 910
Förvaltningsarvodena övriga	22 507	800
Administration	2 207	2 997
Medlemsavgift SBC ek för	3 630	0
	88 120	55 085
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	60 000	60 000
Förbättringar	14 140	14 140
	74 140	74 140
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	476 264	475 469
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 665 480	22 534 230
Nyanskaffningar	0	1 131 250
Utgående anskaffningsvärde	23 665 480	23 665 480
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-174 140	-100 000
Årets avskrivningar enligt plan	-74 140	-74 140
Utgående avskrivning enligt plan	-248 280	-174 140
Planenligt restvärde vid årets slut	23 417 200	23 491 340
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	9 038 118	9 038 118

	2009	2008
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	4 291 000	4 291 000
	10 691 000	10 691 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	10 691 000	10 691 000
	10 691 000	10 691 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Sveland	4 369	3 630
Canal Digital	2 987	2 725
Förvaltningsarvode kv 1 2010	8 774	0
	16 130	6 355

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	12 081 900	0	0	12 081 900
Upplåtelseavgifter	471 225	0	0	471 225
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	460 000	70 000	0	390 000
Summa bundet eget kapital	13 013 125	70 000	0	12 943 125
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-421 085	-198 484	0	-222 601
Årets resultat	-37 624	90 859	0	-128 483
Summa ansamlad förlust	-458 709	-107 625	0	-351 085
Summa eget kapital	12 554 416	-37 625	0	12 592 040

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009	2008
Vid årets början	390 000	320 000
Reservering enligt stadgar	70 000	70 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	460 000	390 000

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors-ändringsdag
NORDEA	3,750 %	5 200 000	5 200 000	2012-02-15
NORDEA	1,710 %	3 100 000	3 100 000	2010-01-15
NORDEA	4,300 %	2 965 000	3 025 000	2011-04-20
Summa skulder till kreditinstitut		11 265 000	11 325 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	0	
		11 205 000	11 325 000	

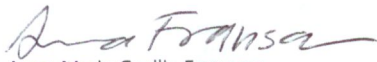
Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

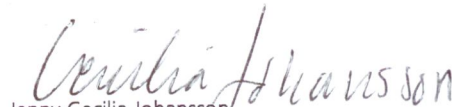
El
Värme
Extern revisor
Ränta
Avgift Handelsbanken

	2009-12-31	2008-12-31
El	2 568	2 651
Värme	16 706	15 174
Extern revisor	15 000	12 500
Ränta	35 933	50 802
Avgift Handelsbanken	0	234
	<u>70 207</u>	<u>81 361</u>

MALMÖ den 10/6 2010



Anna Maria Cecilia Fransson
Ledamot



Jenny Cecilia Johansson
Ledamot



Sven Johan Wäldemar Lidberg
Ledamot



Sonja Sun Kun Månsson
Ledamot



Åsa Helena Tode Lindberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 2010



Lars-Erik Larsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Organisationsnummer 769612-0828

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 10/6 2010



Lars-Erik Larsson
Auktoriserad revisor