

# Årsredovisning 2012

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3



Årsredovisning för

# Brf Herrestadsgatan 3

769612-0828

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

| <b>Innehållsförteckning</b>                | <b>Sida</b> |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse                     | 1           |
| Resultaträkning                            | 5           |
| Balansräkning                              | 6           |
| Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter | 7           |
| Noter och redovisningsprinciper            | 8           |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestadsgatan 3, 769612-0828, får härmed avge årsredovisning för 2012.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                   |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|-------------------|------------|-------------------------------------|
| Martin Milstam    | Ordförande | 2013                                |
| Daniel Zimmer     | Ledamot    | 2013                                |
| Sonja Månsson     | Ledamot    | 2013                                |
| Åsa Tode Lindberg | Ledamot    | 2013                                |

#### Styrelsesuppleanter

|                    |  |      |
|--------------------|--|------|
| Margareta Lindberg |  | 2013 |
| Alice Samoilova    |  | 2013 |

#### Ordinarie revisorer

|                 |                           |                      |      |
|-----------------|---------------------------|----------------------|------|
| Björn Bengtsson | PricewaterhouseCoopers AB | Auktoriserad revisor | 2013 |
|-----------------|---------------------------|----------------------|------|

#### Valberedning

|               |              |      |
|---------------|--------------|------|
| PO Lindberg   | Valberedning | 2013 |
| Stefan Sand   | Valberedning | 2013 |
| Mimmi Wallnäs | Valberedning | 2013 |

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Martin Milstam och Sonja Månsson i förening.

33

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrestad 9 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 16 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1949.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 11 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 4     | 4     | 7     | 1     |

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Total lokalarea:   | 50 kvm   |
| Total tomtarea:    | 921 kvm  |
| Total bostadsarea: | 1056 kvm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

### Förvaltning

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

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 77 329 kr och planerat underhåll för 29 763 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 28 600 kr per år. Då värdet i underhållsfonden överstiger det totala underhållsbehovet de kommande tio åren har ingen avsättning gjorts 2012.

### Händelser under året och framtida utveckling

#### **Större renoveringar och förbättringar under 2012**

Samtliga balkonger renoverades under våren/sommaren 2012 och fick nya, högre, räcken. Balkongrenoveringen har besiktigats.

Under april 2012 installerades fiberoptiskt bredband i fastigheten. Installationen har besiktigats.

Renovering av fastighetens skyddsrum genomfördes i juni 2012. Renoveringen har avslutats och slutligt godkänts av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Värmeväxlaren renoverades i maj 2012. Endast en ventil återstår nu att bytas under 2013.

Spillvattenstammarna har spolats. Stammarna visade sig vara i gott skick och behöver spolas igen om cirka 5 år.

Ytterdörrarna har renoverats och målats.

38

### Ekonomi

Föreningen har bundit samtliga lån och har förmånliga villkor.

Styrelsen höjde medlemmarnas avgift med 4,5 % från och med januari 2013 för att täcka framtida renoveringskostnader (tak och fasad).

Styrelsen bjöd in till möte med samtliga medlemmar för att informera om styrelsens arbete med den ekonomiska planen för de kommande fem åren. Femårsplanen fastlades i januari 2013 efter samråd med medlemmarna.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2012. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

#### Resultat och ställning (tkr)

|                                  | 2012   | 2011   |
|----------------------------------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter               | 896    | 892    |
| Årets resultat                   | -23    | -145   |
| Resultat efter fondförändringar  | 7      | -91    |
| Totalt eget kapital              | 13 635 | 13 658 |
| Balansomslutning                 | 24 925 | 24 977 |
| Soliditet %                      | 55     | 55     |
| Likviditet %                     | 305    | 660    |
| Årsavgift för bostäder, kr / kvm | 699    | 666    |
| Driftskostnad, kr / kvm          | 247    | 250    |
| Ränta, kr / kvm                  | 327    | 399    |
| Underhållsfond, kr / kvm         | 354    | 380    |
| Lån, kr / kvm                    | 9 968  | 10 023 |

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

#### Årsavgifter

Ingen justering av avgifterna skedde under 2012. Per 20130101 höjdes årsavgiften med 4,5%.

#### Överlåtelser

Under 2012 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

#### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Bredablick Förvaltning | Ekonomisk förvaltning   |
| Severins bygg          | Fastighetsskötsel       |
| E.on                   | El-avtal avseende volym |
| E.on                   | Fjärrvärme              |

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |          |
|--|----------|
| Balanserat resultat  | -566 144 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -22 582  |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | 0        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 29 763   |
| Summa över/underskott                                      | -558 963 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>-558 963</b> |
|-----------------------------------|-----------------|

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

303

## Resultaträkning

| Belopp i kr                              | Not | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter och hyror                    | 1   | 893 307                   | 890 945                   |
| Övriga rörelseintäkter                   | 2   | 2 830                     | 1 425                     |
|  |     | <u>896 137</u>            | <u>892 370</u>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                           |                           |
| Reparationer                             | 3   | -77 329                   | -113 471                  |
| Planerat underhåll                       | 4   | -29 763                   | -                         |
| Fastighetsavgift/skatt                   |     | -21 840                   | -20 832                   |
| Driftskostnader                          | 5   | -273 696                  | -276 917                  |
| Övriga kostnader                         | 6   | -72 323                   | -98 228                   |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 7   | -95 156                   | -88 640                   |
|  |     | <u>-570 107</u>           | <u>-598 088</u>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <u>326 030</u>            | <u>294 282</u>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            | 8   | 13 362                    | 1 942                     |
| Räntekostnader                           | 9   | -361 974                  | -440 876                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <u>-22 582</u>            | <u>-144 652</u>           |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | <u>-22 582</u>            | <u>-144 652</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <u>-22 582</u>            | <u>-144 652</u>           |

## Tillägg till resultaträkningen

|                                      |        |         |
|--------------------------------------|--------|---------|
| Avsättning till underhållsfond       | 0      | -15 000 |
| lanspråktagande av underhållsfond    | 29 763 | 69 000  |
| Förändring av underhållsfond         | 29 763 | 54 000  |
| <b>Resultat efter fondförändring</b> | 7 181  | -90 652 |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10         | 24 118 807        | 23 432 045        |
|  |            | <u>24 118 807</u> | <u>23 432 045</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>24 118 807</u> | <u>23 432 045</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Skattefordringar                             |            | 3 493             | 4 501             |
| Övriga fordringar                            |            | 2 342             | 2 302             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11         | 1 610             | 4 718             |
|  |            | <u>7 445</u>      | <u>11 521</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 12         | 798 865           | 1 533 628         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>806 310</u>    | <u>1 545 149</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>24 925 117</u> | <u>24 977 194</u> |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   | <b>13</b>  |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 13 803 125        | 13 803 125        |
| Underhållsfond                               |            | 391 237           | 490 000           |
|  |            | <u>14 194 362</u> | <u>14 293 125</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -566 144          | -490 491          |
| Årets resultat                               |            | -22 582           | -144 652          |
| Ianspråkstagande av underhållsfond           |            | 29 763            | -                 |
|  |            | <u>-558 963</u>   | <u>-635 143</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>13 635 399</u> | <u>13 657 982</u> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Fastighetslån                                | 14         | 11 025 000        | 11 085 000        |
|  |            | <u>11 025 000</u> | <u>11 085 000</u> |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 60 000            | 60 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 71 813            | 43 156            |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter      |            | 52 305            | 57 056            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 80 600            | 74 000            |
|  |            | <u>264 718</u>    | <u>234 212</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>24 925 117</u> | <u>24 977 194</u> |

## Ställda säkerheter

|   | <i>2012-12-31</i> | <i>2011-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i> | 13 000 000        | 13 000 000        |

## Ansvarsförbindelser

|                            |             |             |
|----------------------------|-------------|-------------|
| <i>Ansvarsförbindelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |
|----------------------------|-------------|-------------|

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

### 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### 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:

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Byggnad                          | 0,45%  |
| Standardförbättringar; Fönster   | 1,25 % |
| Standardförbättringar; Terasser  | 8 %    |
| Standardförbättringar; Balkonger | 2,5%   |

### Noter

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                         | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 737 748                   | 702 779                   |
| Hyror, bostäder         | 56 700                    | 92 803                    |
| Hyror, lokaler          | 35 976                    | 36 528                    |
| Hyror, p-platser/garage | 62 883                    | 58 835                    |
| <b>Summa</b>            | <b>893 307</b>            | <b>890 945</b>            |

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                           | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| KabelTV-avgifter/Bredband | 900                       | 1 425                     |
| Överlåtelseavgifter       | 1 070                     | -                         |
| Övriga intäkter           | 860                       | -                         |
| <b>Summa</b>              | <b>2 830</b>              | <b>1 425</b>              |

### Not 3 Reparationer

|  | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bostäder                               | -5 522                    | 44 905                    |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | -                         | 9 998                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 1 817                     | 4 025                     |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | 36 441                    | 3 370                     |
| VA & sanitet, installationer           | 1 900                     | 1 288                     |
| Värme, installationer                  | 36 910                    | -                         |
| El, installationer                     | 1 158                     | 11 332                    |
| Huskropp                               | 3 125                     | -                         |
| Vattenskador                           | -                         | 13 407                    |
| Klottersanering                        | 1 500                     | 1 106                     |
| Övrigt                                 | -                         | 24 040                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>77 329</b>             | <b>113 471</b>            |

### Not 4 Planerat underhåll

|                              | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| VA & sanitet, installationer | 17 000                    | -                         |
| Övrigt                       | 12 763                    | -                         |
| <b>Summa</b>                 | <b>29 763</b>             | <b>-</b>                  |

### Not 5 Driftskostnader

|                                    | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning              | 37 651                    | 40 834                    |
| Förbrukningsmaterial               | 1 140                     | 909                       |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 1 750                     | 821                       |
| El                                 | 25 059                    | 28 363                    |
| Uppvärmning                        | 129 614                   | 125 125                   |
| Vatten och avlopp                  | 34 652                    | 34 546                    |
| Avfallshantering                   | 26 569                    | 25 740                    |
| Fastighetsförsäkring               | 4 830                     | 7 715                     |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | -                         | 519                       |
| Kabel-TV                           | 12 431                    | 12 345                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>273 696</b>            | <b>276 917</b>            |

### Not 6 Övriga kostnader

|                          | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tele och post            | 1 128                     | -                         |
| Förvaltningskostnader    | 59 041                    | 36 218                    |
| Revision                 | 11 250                    | 12 250                    |
| Bankkostnader            | 286                       | -                         |
| Övriga externa tjänster  | 618                       | 45 920                    |
| Övriga externa kostnader | -                         | 3 840                     |
| <b>Summa</b>             | <b>72 323</b>             | <b>98 228</b>             |

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                   | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och byggnadsinventarier | 60 000                    | 60 000                    |
| Standardförbättringar             | 35 156                    | 28 640                    |
| <b>Summa</b>                      | <b>95 156</b>             | <b>88 640</b>             |

### Not 8 Ränteintäkter

|                                    | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter bank                 | 13 231                    | 1 857                     |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 91                        | 15                        |
| Ränteintäkter, skattekonto         | 40                        | 70                        |
| <b>Summa</b>                       | <b>13 362</b>             | <b>1 942</b>              |

### Not 9 Räntekostnader

|   | 2012-01-01-<br>2012-12-31 | 2011-01-01-<br>2011-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån           | 361 974                   | 440 837                   |
| Räntekostnader för kortfristiga skulder | -                         | 39                        |
| <b>Summa</b>                            | <b>361 974</b>            | <b>440 876</b>            |

### Not 10 Byggnader och mark

|  | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Byggnader</b>                                     |                   |                   |
| Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början       | 13 496 112        | 13 496 112        |
| Akkumulerad avskrivning enligt plan vid årets början | -340 000          | -280 000          |
| Årets avskrivning enligt plan                        | -60 000           | -60 000           |
|  | <b>13 096 112</b> | <b>13 156 112</b> |
| <b>Standardförbättringar</b>                         |                   |                   |
| Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början       | 1 312 500         | 1 312 500         |
| Årets nyanskaffningar                                | 781 918           | -                 |
| Akkumulerad avskrivning enligt plan vid årets början | -74 685           | -46 045           |
| Årets avskrivning enligt plan                        | -35 156           | -28 640           |
|  | <b>1 984 577</b>  | <b>1 237 815</b>  |
| <b>Mark</b>  |                   |                   |
| Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början       | 9 038 118         | 9 038 118         |
|  | <b>9 038 118</b>  | <b>9 038 118</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>          | <b>24 118 807</b> | <b>23 432 045</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                               |                   |                   |
| Byggnader  | 7 000 000         | 7 000 000         |
| Mark   | 4 291 000         | 4 291 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                         | <b>11 291 000</b> | <b>11 291 000</b> |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2012-12-31   | 2011-12-31   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetald försäkring        | 1 610        | 1 610        |
| Övriga förutbetalda kostnader | -            | 3 108        |
|                               | <b>1 610</b> | <b>4 718</b> |

### Not 12 Kassa och bank

|                                  | 2012-12-31     | 2011-12-31       |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Kassa                            | -              | 1 730            |
| Transaktionskonto, Handelsbanken | 728 166        | 57 060           |
| Transaktionskonto, Nordea        | 63 716         | 63 020           |
| Transaktionskonto, Handelsbanken | 6 983          | 1 411 818        |
|                                  | <b>798 865</b> | <b>1 533 628</b> |

### Not 13 Eget kapital

|                                    | Bundet<br><i>Insatser<br/>och<br/>upplåtelseavgifter</i> | Bundet<br><i>Underhålls-<br/>fond</i> | Fritt<br><i>Balanserat<br/>resultat</i> | Fritt<br><i>Årets<br/>Resultat</i> |
|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Vid årets början</b>            | <b>13 803 125</b>  | <b>490 000</b>                        | <b>-490 491</b>                         | <b>-144 652</b>                    |
| Disposition enligt föreningsstämma |  | -69 000                               | -75 652                                 | 144 652                            |
| Avsättning till underhållsfond     |  | -                                     | -                                       |                                    |
| lanspråktagande av underhållsfond  |  | -29 763                               | 29 763                                  |                                    |
| Årets resultat                     |  |                                       |   | -22 583                            |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>13 803 125</b>  | <b>391 237</b>                        | <b>-536 380</b>                         | <b>-22 583</b>                     |

### Not 14 Fastighetslån

|               | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 11 025 000        | 11 085 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>11 025 000</b> | <b>11 085 000</b> |

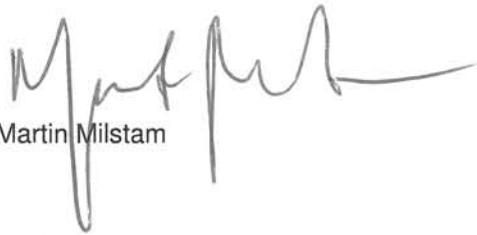
| Låneinstitut                         | Ränta | Rörligt/Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån  | Årets amort.  | Utg. skuld        |
|--------------------------------------|-------|---------------------|-------------------|----------|---------------|-------------------|
| Nordea                               | 4,25% | 2014-04-16          | 2 110 000         | 0        | 60 000        | 2 050 000         |
| Nordea                               | 3,45% | 2014-09-17          | 735 000           | 0        | 0             | 735 000           |
| Nordea                               | 3,30% | 2013-02-20          | 3 100 000         | 0        | 0             | 3 100 000         |
| Nordea                               | 3,20% | 2015-02-18          | 5 200 000         | 0        | 0             | 5 200 000         |
|                                      |       |                     | <b>11 145 000</b> | <b>0</b> | <b>60 000</b> | <b>11 085 000</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld |       |                     | -60 000           |          |               | -60 000           |
|                                      |       |                     | <b>11 085 000</b> |          |               | <b>11 025 000</b> |

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2012-12-31    | 2011-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 41 830        | 41 406        |
| Upplupna driftskostnader                            | 25 359        | 17 594        |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 13 125        | 15 000        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 286           | -             |
|   | <b>80 600</b> | <b>74 000</b> |

## Underskrifter

MALMÖ 2013-04-12



Martin Milstam



Daniel Zimmer

Sonja Månsson



Åsa Tode Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-16  
PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3 för år 2012.

#### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi 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.

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

#### *Uttalanden*

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3 för år 2012.

#### *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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

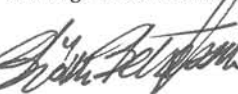
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 16 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor



