

Årsredovisning 2013

Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3



Årsredovisning för

Brf Herrestadsgatan 3

769612-0828

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning	Sida
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 2013.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Martin Milstam	Ordförande	2014
Daniel Zimmer	Ledamot	2014
Sonja Månsson	Ledamot	2014
Alice Samoilova	Ledamot	2014

Styrelsesuppleanter

Stefan Sand		2014
Åsa Tode Lindberg		2014

Ordinarie revisorer

Björn Bengtsson	PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2014
-----------------	---------------------------	----------------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Martin Milstam och Daniel Zimmer i förening.



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 67 707 kr och planerat underhåll för 0 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 2013.

Händelser under året och framtida utveckling

Större renoveringar och förbättringar under 2013

Omläggning av el i hela fastigheten har inletts under 2013 och kommer att avslutas 2014. Denna omläggning har omfattat nya stammar, nya elcentraler och 3-fas el i alla utrymmen.

Tvättstugan och lokalen har genomgått renoveringar gällande ventilation som en följd av anmärkningar i OVK.

Föreningen har satt upp avfallskärl för matavfall i enlighet med kommunens plan.

Ekonomi

Föreningen har bundit samtliga lån och har förmånliga villkor.

Styrelsen höjde medlemmarnas avgift med 3% från och med januari 2014 för att täcka framtida renoveringskostnader enligt underhållsplanen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2013. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	948	896	892
Årets resultat	7	-23	-145
Resultat efter fondförändringar	7	7	-91
Totalt eget kapital	13 642	13 635	13 658
Balansomslutning	24 817	24 925	24 977
Soliditet %	55	55	55
Likviditet %	275	305	660
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	718	699	666
Driftskostnad, kr / kvm	263	247	250
Ränta, kr / kvm	345	327	399
Underhållsfond, kr / kvm	354	354	380
Lån, kr / kvm	9 914	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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 4,5%. Vad gäller avgifterna för 2014 har beslut fattats och per 140101 höjdes avgifterna med 3%.

Överlåtelse

Under 2013 har 1 överlåtelse 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	-558 963
Årets resultat före fondförändring	6 630
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	0
Summa över/underskott	-552 333

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-552 333**

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

38

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	915 620	893 307
Övriga rörelseintäkter	2	32 223	2 830
		947 843	896 137
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-67 707	-77 329
Planerat underhåll	4	-	-29 763
Fastighetsavgift/skatt		-22 600	-21 840
Driftskostnader	5	-290 646	-273 696
Övriga kostnader	6	-75 013	-72 323
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-108 188	-95 156
		-564 154	-570 107
Rörelseresultat		383 689	326 030
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	4 252	13 362
Räntekostnader	9	-381 311	-361 974
Resultat efter finansiella poster		6 630	-22 582
Resultat före skatt		6 630	-22 582
Årets resultat		6 630	-22 582

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	0	0
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>	0	29 763
<i>Förändring av underhållsfond</i>	0	29 763
Resultat efter fondförändring	6 630	7 181

3.8

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	24 010 619	24 118 807
Pågående om- och tillbyggnad		228 696	-
		<u>24 239 315</u>	<u>24 118 807</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 239 315</u>	<u>24 118 807</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	3 493
Övriga fordringar		2 387	2 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>13 670</u>	<u>1 610</u>
		16 057	7 445
Kassa och bank	12	<u>561 358</u>	<u>798 865</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>577 415</u>	<u>806 310</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 816 730</u>	<u>24 925 117</u>

3x

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 803 125	13 803 125
Underhållsfond		391 237	391 237
		<u>14 194 362</u>	<u>14 194 362</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-558 963	-566 144
Årets resultat		6 630	-22 582
lanspråkstagande av underhållsfond		-	29 763
		<u>-552 333</u>	<u>-558 963</u>
Summa eget kapital		<u>13 642 029</u>	<u>13 635 399</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14	10 965 000	11 025 000
		<u>10 965 000</u>	<u>11 025 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		21 961	71 813
Skatteskulder		1 299	-
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		48 376	52 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	78 065	80 600
		<u>209 701</u>	<u>264 718</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 816 730</u>	<u>24 925 117</u>

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	13 000 000	13 000 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

3x

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 aktieföretag (K2-reglerna). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktens redovisning 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 hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22,0% 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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	757 812	737 748
Hyror, bostäder	56 700	56 700
Hyror, lokaler	37 608	35 976
Hyror, p-platser/garage	63 500	62 883
Summa	915 620	893 307

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	26 910	900
Överlåtelseavgifter	3 313	1 070
Övriga intäkter	2 000	860
Summa	32 223	2 830

Not 3 Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder	20 000	-5 522
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 087	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	1 817
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	36 441
VA & sanitet, installationer	-	1 900
Värme, installationer	-	36 910
Ventilation, installationer	36 250	-
El, installationer	3 200	1 158
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 900	-
Huskropp	-	3 125
Klottersanering	1 270	1 500
Summa	67 707	77 329

Not 4 Planerat underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
VA & sanitet, installationer	-	17 000
Övrigt	-	12 763
Summa	-	29 763

Not 5 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförvaltning	37 623	37 651
Snöröjning	200	-
Förbrukningsmaterial	1 330	1 140
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 750
El	25 888	25 059
Uppvärmning	127 287	129 614
Vatten och avlopp	36 707	34 652
Avfallshantering	29 706	26 569
Fastighetsförsäkring	5 130	4 830
Kabel-TV	12 496	12 431
Internet	14 279	-
Summa	290 646	273 696

Not 6 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tele och post	825	1 128
Förvaltningskostnader	58 323	59 041
Revision	14 625	11 250
Bankkostnader	340	286
Övriga externa tjänster	-	618
Övriga externa kostnader	900	-
Summa	75 013	72 323

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	59 999	60 000
Standardförbättringar	48 189	35 156
Summa	108 188	95 156

Not 8 Ränteintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter bank	4 164	13 231
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	43	91
Ränteintäkter, skattekonto	45	40
Summa	4 252	13 362

Not 9 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	381 311	361 974
Summa	381 311	361 974

Not 10 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnader		
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	13 496 112	13 496 112
Akkumulerad avskrivning enligt plan vid årets början	-400 000	-340 000
Årets avskrivning enligt plan	-59 999	-60 000
	13 036 113	13 096 112
Standardförbättringar		
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	2 094 418	1 312 500
Årets nyanskaffningar	0	781 918
Akkumulerad avskrivning enligt plan vid årets början	-109 841	-74 685
Årets avskrivning enligt plan	-48 189	-35 156
	1 936 388	1 984 577
Mark		
Akkumulerat anskaffningsvärde vid årets början	9 038 118	9 038 118
	9 038 118	9 038 118
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 010 619	24 118 807
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 822 000	7 000 000
Mark	5 302 000	4 291 000
Totalt taxeringsvärde	13 124 000	11 291 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	5 333	1 610
Övriga förutbetalda kostnader	8 337	-
	13 670	1 610

Not 12 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	561 358	728 166
Transaktionskonto, Nordea	-	63 716
Transaktionskonto, Handelsbanken	-	6 983
	561 358	798 865

Not 13 Eget kapital

	Bundet <i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	Bundet <i>Underhålls- fond</i>	Fritt <i>Balanserat resultat</i>	Fritt <i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	13 803 125	391 237	-536 381	-22 582
Disposition enligt föreningsstämma			-22 582	22 582
Avsättning till underhållsfond		0		
lanspråktagande av underhållsfond		0		
Årets resultat				6 630
Vid årets slut	13 803 125	391 237	-558 963	6 630

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån	10 965 000	11 025 000
Summa	10 965 000	11 025 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	4,25%	2014-04-16	2 050 000	0	60 000	1 990 000
Nordea	3,45%	2014-09-17	735 000	0	0	735 000
Nordea	3,35%	2016-02-17	3 100 000	0	0	3 100 000
Nordea	3,20%	2015-02-18	5 200 000	0	0	5 200 000
			11 085 000	0	60 000	11 025 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-60 000			-60 000
			11 025 000			10 965 000


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	41 256	41 830
Upplupna driftskostnader	22 469	25 359
Upplupna revisionsarvoden	14 000	13 125
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	340	286
	78 065	80 600

323

Underskrifter

MALMÖ 2014- 04- 11



Martin Milstam



Daniel Zimmer



Sonja Månsson



Alice Samoilova

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014- 04- 14
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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 2013.

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 ersättningsskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 14 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

