

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Herrestad 7

Org.nr. 769608-8850

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

## Brf Herrestad 7

Org.nr. 769608-8850

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll samt kommande reparationer och investeringar i fastigheten.

Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan således variera över åren beroende på utförda åtgärder.

Styrelsens sammansättning

Hampus Lindén	Ordförande
Helén Karlsson	Ledamot
Malin Olsson	Ledamot, tidigare suppleant
Emelie Axelsson	Ordförande, avgått under året
Frida Lundqvist	Ledamot, avgått under året
Jonna Andersson	Ledamot, avgått under året

Carolina Jonsson Malm	Suppleant
Martin Hjort	Suppleant

Valberedning  
Bo Söderberg  
Jonas Hellberg

Revisor  
Ernst & Young AB

Föreningsstämma och styrelsemöten  
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-26.

Styrelsen har under året hållit regelbundna protokollförda möten, varav ett konstituerande.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Herrestad 7 i Malmö som är belägen med adresserna Östra Kristinelundsvägen 8A-B och Fågelbacksgatan 27 A-B. Av föreningens 55 lägenheter är 53 stycken upplåtna med bostadsrätt och 2 stycken med hyresrätt.

Fastigheten består av 55 lägenheter och 2 lokaler.  
Ytorna är fördelade enligt följande: BOA: 3047 kvm  
LOA: 217 kvm

Föreningen har 6 st parkeringsplatser tillhörande fastigheten.

Föreningen har tecknat avtal med ny hyresgäst, Allard Hvengaard Konsult AB, gällande butikslokalen på Fågelbacksgatan 27A.

Förvaltning

Öreshus fastighetsförvaltnings AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Större delen av året stod Öreshus Fastighetsförvaltning AB även för den tekniska förvaltningen. 1 oktober 2020 övergick skötseln av den tekniska förvaltningen istället till Bredablick Förvaltning AB.

Försäkringsuppgift  
Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

HL MO  
HK

## Brf Herrestad 7

Org.nr. 769608-8850

Underhåll och drift

E.ON är leverantör av fjärrvärme och el till fastigheten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Investeringar

Föreningen har gjort följande investeringar:

- Nya maskiner i tvättstugan	påbörjat 2009	slutfört 2009
- Takrenovering	påbörjat 2009	slutfört 2009
- Miljöhus	påbörjat 2009	slutfört 2011
- Nya vattenstammar	påbörjat 2010	slutfört 2010
- Nya elstammar	påbörjat 2010	slutfört 2010
- Relining avloppsstammar	påbörjat 2011	slutfört 2011
- Säkerhetsdörrar	påbörjat 2012	slutfört 2012
- Nya entréer	påbörjat 2012	slutfört 2012
- Målning trapphus	påbörjat 2012	slutfört 2012
-Dräneringsprojekt	påbörjat 2017	slutfört 2017
-Fasadprojekt	påbörjat 2017	slutfört 2017
- Ny fjärrvärmeväxlare	påbörjat 2018	slutfört 2018
- Cykelskjul	påbörjat 2018	slutfört 2018
- Utveckling av fastighetens brandskyddsarbete	påbörjat 2019	slutfört 2019
- Belysning på innergården	påbörjat 2020	slutfört 2020
- Upprättat underhållsplan	påbörjat 2020	slutfört 2020
- Renovering av källarlokal	påbörjat 2020	

Ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi, positivt kassaflöde och därmed goda möjligheter att möta kommande års renoveringsbehov.

Upprättandet av underhållsplan bidrar till föreningens säkerställande av en trygg fastighetsekonomi. Lånen har omförhandlats under året vilket har bidragit till lägre räntor. Föreningen har därmed 6 065 SEK i lån per kvadratmeter.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgår till 76 (73) vid årets slut.

Under året har 0 (0) upplåtelse skett. Under året har 14 (13) stycken överlåtelse skett.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 463 509	2 352 648	2 357 685	2 387 536
Resultat efter finansiella poster	50 271	-140 718	-24 316	-2 898 629
Soliditet (%)	55,81	55,80	55,93	55,97

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Brf Herrestad 7

Org.nr. 769608-8850

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 326 535	10 390 926	2 193 790	-3 824 786	-140 718
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			970 000	-970 000	
Balanseras i ny räkning				-140 718	140 718
Årets resultat					50 271
Belopp vid årets utgång	15 326 535	10 390 926	3 163 790	-4 935 504	50 271

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 935 504
Årets resultat	50 271
	<hr/>
	-4 885 233

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	970 000
Balanseras i ny räkning	-5 855 233
	<hr/>
	-4 885 233

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Herrestad 7**

Org.nr. 769608-8850

**RESULTATRÄKNING**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 463 509	2 352 648
Övriga rörelseintäkter		27 666	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 491 175</b>	<b>2 352 648</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 391 896	-1 334 782
Övriga externa kostnader	4	-183 092	-145 179
Personalkostnader	5	-108 096	-112 783
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-523 476	-523 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 206 560</b>	<b>-2 116 220</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>284 615</b>	<b>236 428</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 565	5 528
Räntekostnader		-241 909	-382 674
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-234 344</b>	<b>-377 146</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 271</b>	<b>-140 718</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>50 271</b>	<b>-140 718</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>50 271</b>	<b>-140 718</b>

**Brf Herrestad 7**

Org.nr. 769608-8850

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

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

6

38 337 455

38 860 931

38 337 455

38 860 931

38 337 455

38 860 931

4 255

4 218

136 556

76 664

140 811

80 882

4 510 581

3 970 716

4 510 581

3 970 716

4 651 392

4 051 598

42 988 847

42 912 529

**Brf Herrestad 7**

Org.nr. 769608-8850

**BALANSRÄKNING**

2020-12-31

2019-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	15 326 535	15 326 535
Upplåtelseavgifter	10 390 926	10 390 926
Fond för yttre underhåll	3 163 790	2 193 790
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>28 881 251</b>	<b>27 911 251</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-4 935 504	-3 824 786
Årets resultat	50 271	-140 718
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 885 233</b>	<b>-3 965 504</b>

**Summa eget kapital**

23 996 018 23 945 747

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 627 243	3 663 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 627 243</b>	<b>3 663 883</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 846 033	14 846 033
Deposition		23 700	23 700
Leverantörsskulder		176 488	146 108
Skatteskulder		9 188	7 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 177	279 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 365 586</b>	<b>15 302 899</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

42 988 847 42 912 529

C HC MO  
HK

## Brf Herrestad 7

Org.nr. 769608-8850

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

71

#### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	2 041 946	2 025 223
Hysesintäkter bostäder	149 427	146 751
Hysesintäkter lokaler	230 520	148 404
Kabel-TV	2 040	2 040
Hyror p-platser	23 467	26 500
Övriga intäkter	16 109	3 730
	<hr/> 2 463 509	<hr/> 2 352 648

Not 3 Övriga rörelsekostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel och materiel	84 478	145 978
Snöröjning	0	1 406
Besiktning	3 238	6 250
Bevakning	208	1 361
Brandlarms kostnad	13 513	118 641
Serviceavtal	4 431	17 500
Reparationer bostäder	195 811	4 893
Reparationer gem utrymmen	58 605	53 925
Reparationer installation	102 860	20 414
Reparationer yttre	28 423	0
Reparationer markytor	3 294	131 250
Städ	68 448	0
El	54 926	59 854
Värme	284 319	293 152
Vatten	124 749	112 821
Renhållning, sophämtning	97 293	94 786
Fastighetsförsäkringar	36 267	38 447
Kabel TV	48 284	48 729
Bredband	89 553	95 040
Fastighetsskatt	93 196	90 335
	<hr/> 1 391 896	<hr/> 1 334 782



**Brf Herrestad 7**

Org.nr. 769608-8850

**NOTER**

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kontorsmaterial	0	70
	Telefon och porto	5 379	5 608
	Revisionsarvoden	15 625	15 625
	Kostnader lokauthyrning	0	25 600
	Konsultarvode	46 007	15 750
	Bankkostnader	3 977	3 720
	Förvaltningskostnad	79 013	71 711
	Övriga förvaltningskostnader	20 730	0
	Övriga kostnader	12 361	7 094
		<u>183 092</u>	<u>145 178</u>

<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvode	83 004	86 500
	Sociala kostnader	25 092	26 283
	Summa	<u>108 096</u>	<u>112 783</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>44 894 639</u>	<u>44 894 639</u>
	Utgående anskaffningsvärden	44 894 639	44 894 639
	Ingående avskrivningar	-6 033 708	-5 510 232
	Årets avskrivningar	<u>-523 476</u>	<u>-523 476</u>
	Utgående avskrivningar	-6 557 184	-6 033 708
	Redovisat värde	<u>38 337 455</u>	<u>38 860 931</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	29 572 000	29 572 000
	Byggnader	<u>28 888 000</u>	<u>28 888 000</u>
		58 460 000	58 460 000

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
SBAB	28803753	2,08	2021-12-09	7 420 267	0
SBAB	28803745	1,55	2021-12-06	7 425 766	0
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
SBAB	13774102	0,86	2022-12-06	3 627 243	36 640
				<u>18 473 276</u>	<u>36 640</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 627 243
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 290 076

L HL MO  
HK

## Brf Herrestad 7

Org.nr. 769608-8850

### NOTER

#### Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 494 000	24 494 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Malmö den 8/1-21

Hampus Lindén



Helén Karlsson



Malin Olsson

Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-08

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Herrestad 7, org.nr 769608-8850

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Brf Herrestad 7 för år 2020.

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 2020 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.

#### 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av i Brf Herrestad 7 för år 2020 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 revisionsssed 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 tryggande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 den 8/5-2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor