

# Bostadsrättsföreningen Herrestadsgatan 3

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Herrestadsgatan 3**  
769612-0828  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Herrestadsgatan 3, 769612-0828, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Dag Lindahl	Ordförande	2020
Andreas Hagersten	Ledamot	2020
Alice Samoilova	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Jennifer Jensen	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Alice Samoilova		2020

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Herrestad 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1949. Fastighetens adress är Herrestadsgatan 3 A-B

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 1 lokal samt 10 parkeringsplatser med hyresrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	4	7	1

Total tomtarea:	921 kvm
Total bostadsarea:	1 056 kvm
- varav bostadsrättsarea:	999 kvm
- varav hyresrättsarea:	57 kvm
Total lokalarea:	50 kvm

Lokalförteckning	
Hyresgäst	Yta
Fontastic Massage	50 kvm

Fastighetsinformation  
Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-18

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

**Väsentliga avtal**

SBC	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Bredablick Fastighetspartner fr.o.m 2020-01-01	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
E.ON	Serviceavtal värmesystem

⌋

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 190 kr och planerat underhåll för 57 081 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-08-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 233 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 211 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tappvattensystemet.

### Planerat underhåll

2020 Byte av tappvattenledningar (nya rör, behöver inte riva befintliga badrum eller kök)  
2020 Rengöring ventilation  
2020 Utbyte av en tvättmaskin  
2025 Relining spillvattenledningar  
2025 Asfällläggning p-platser

### Utfört underhåll

1949 Byggnaden uppfördes  
1976 Fjärrvärme installeras i fastigheten  
2002 OVK utförd  
2006 Sockel målas och trapphus målas om  
2007 Byte till säkerhetsdörrar till lägenheterna  
2007 Installation av 3-glas fönster i befintliga träramar  
2009 Renovering av tvättstugan  
2009 Energideklaration utförs av Anticimex  
2010 Rengöring av ventilationssystemet  
2010 Renovering av takterrass  
2010 Parkeringslinjer och staket vid parkering målades om  
2011 Renovering av hyreslägenhet  
2012 Balkongerna renoverades  
2012 Fiberoptiskt bredband installeras  
2012 Värmeväxlare renoverades  
2012 Spillvattenledning spolades  
2012 Föreningens skyddsrum renoverades  
2012 Ommålning av ytterdörrar  
2013 Ventilation i tvättstuga och hyreslokal renoveras efter OVK  
2013-14 Elstamsbyte i fastighet och lägenheter  
2015 Takrenovering inkluderande omläggning av taket, omfogning av skorstenar  
2015 Nya yttertrappor och ommålning samt renovering av ytterdörrar  
2015 Grunden målas  
2015 Byte av VVC pump till fjärrvärmecentralen  
2015 Installation av rättstopp i avloppssystemet i förebyggande syfte  
2016 Byte av tvättmaskin, torktumlare och torkskåp  
2016 Återvinningskåp från SanSac uppfört framsidan  
2016 Målning/reparation av sophusen  
2017 Spolning av spillvattenledningar  
2019 Förbättring av utemiljö/trädgård  
2019 Energideklaration  
2019 SBA  
2019 OVK  
2020 Nytt plank och grind på bakgården

2

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2019, samt extra föreningsstämma 18 augusti 2019 samt 24 november 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under 2019 tillkom många nya medlemmar till föreningen. Vi hade en sommarfest där många av familjerna deltog. Detta året gick en av de nya medlemmarna med i styrelsen. Styrelsen har arbetat vidare med underhåll av huset och omgivningen, som exempel planerades ett staket för baksidan av huset med staket för att göra bakgården ännu bättre för småbarnsfamiljer. OVK påbörjades som fortlöper till att avslutas i 2020. SBA arbetet kom igång och där samarbete med Bredablick planerades för 2020 för ännu bättre SBA arbete. Energideklaration genomfördes och slutligen så kom vi igång på riktigt med vår planering av tappvatten-stambytet där vi nu siktar på att genomföra bytet 2020.

## Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 20 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2015.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 027	1 005	1 004	1 003
Resultat efter finansiella poster	107	109	89	-33
Förändring av underhållsfond	176	188	146	39
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	119	109	131	116
Soliditet %	52	52	52	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	797	797	797	797
Bostadshyra kr / kvm	1 109	1 087	1 079	1 073
Driftskostnad, kr / kvm	332	347	335	352
Ränta, kr / kvm	143	160	170	215
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	211	170	143	118
Lån, kr / kvm	10 077	10 131	10 185	10 669
Snittränta (%)	1,42	1,58	1,67	2,02

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

C

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 803 125</b>	<b>622 773</b>	<b>-2 149 370</b>	<b>108 991</b>
Disposition enligt föreningsstämma			108 991	-108 991
Avsättning till underhållsfond		233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-57 081	57 081	
Årets resultat				106 715
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 803 125</b>	<b>798 692</b>	<b>-2 216 298</b>	<b>106 715</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 040 379
Årets resultat före fondförändring	106 715
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 081
Summa över/underskott	-2 109 583

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 109 583**

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

C



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	969 832	960 434
Övriga rörelseintäkter	3	57 471	44 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 027 303</b>	<b>1 004 903</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-449 930	-397 504
Övriga externa kostnader	7	-102 059	-112 899
Personalkostnader	8	-21 838	-19 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-188 363	-188 362
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-762 190</b>	<b>-718 478</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>265 113</b>	<b>286 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 398	-177 468
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 398</b>	<b>-177 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>106 715</b>	<b>108 991</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>106 715</b>	<b>108 991</b>

2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	22 880 447	23 068 810
Summa materiella anläggningstillgångar		22 880 447	23 068 810
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 880 447	23 068 810
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		3 626	3 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 525	19 136
Summa kortfristiga fordringar		23 151	22 718
<b>Kassa och bank</b>	12	1 004 393	670 540
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 027 544	693 258
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 907 991	23 762 068

C

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 803 125	13 803 125
Underhållsfond		798 692	622 773
Summa bundet eget kapital		14 601 817	14 425 898
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 216 298	-2 149 370
Årets resultat		106 715	108 991
Summa fritt eget kapital		-2 109 583	-2 040 379
<b>Summa eget kapital</b>		12 492 234	12 385 519
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	5 899 700	11 144 700
Summa långfristiga skulder		5 899 700	11 144 700
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 245 000	60 000
Leverantörsskulder		78 206	23 577
Skatteskulder		2 100	1 992
Övriga skulder		16 053	9 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	174 698	137 067
Summa kortfristiga skulder		5 516 057	231 849
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		23 907 991	23 762 068

C

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	265 113	286 425
Avskrivningar	188 363	188 362
	<b>453 476</b>	<b>474 787</b>
Erhållen ränta	-	34
Erlagd ränta	-158 398	-177 468
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>295 078</b>	<b>297 353</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-433	98
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	99 208	-22 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>393 853</b>	<b>275 183</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 889 700	-
Amortering av låneskulder	-2 949 700	-60 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>333 853</b>	<b>214 883</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>670 540</b>	<b>455 657</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 004 393</b>	<b>670 540</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **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.

### **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:**

Byggnader

12,5-100 år

C

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	796 104	796 104
Hyror bostäder	63 228	61 932
Hyror lokaler	54 000	40 998
Hyror p-platser/garage	56 500	61 400
<b>Summa</b>	<b>969 832</b>	<b>960 434</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	39 420	39 420
Debiterad fastighetsskatt	2 988	747
Överlåtelseavgifter	11 530	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 164	3 032
Övriga intäkter	2 369	1 270
<b>Summa</b>	<b>57 471</b>	<b>44 469</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 320	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 098
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 300	-
VA & sanitet, installationer	-	531
Värme, installationer	294	3 141
Ventilation, installationer	-	1 431
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 447
Vattenskador	6 627	-
Skadedjur	14 649	2 591
<b>Summa</b>	<b>26 190</b>	<b>13 239</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	57 081	-
<b>Summa</b>	<b>57 081</b>	<b>-</b>

C

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	25 222	24 384
Teknisk förvaltning	55 180	65 732
Besiktningkostnader	18 625	-
Serviceavtal	6 256	-
Förbrukningsmaterial	1 335	6 382
El	34 479	32 402
Uppvärmning	117 100	139 389
Vatten och avlopp	29 036	40 452
Avfallshantering	28 480	25 251
Försäkringar	8 535	8 368
Kabel-TV	13 808	13 345
Bredband	28 604	28 560
<b>Summa</b>	<b>366 659</b>	<b>384 265</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 100	1 280
Förvaltningskostnader	82 698	71 276
Revision	14 300	12 500
Jurist- och advokatkostnader	1 369	-
Bankkostnader	700	718
IT-tjänster	592	-
Övriga externa tjänster	-	26 875
Övriga externa kostnader	1 300	250
<b>Summa</b>	<b>102 059</b>	<b>112 899</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Utbildning	2 125	-
<b>Summa</b>	<b>17 125</b>	<b>15 000</b>
Sociala avgifter	4 713	4 713
<b>Summa</b>	<b>21 838</b>	<b>19 713</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	188 363	188 362
<b>Summa</b>	<b>188 363</b>	<b>188 362</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 590 560	15 590 529
-Mark	9 038 118	9 038 118
	<u>24 628 678</u>	<u>24 628 647</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>24 628 678</b>	<b>24 628 647</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 559 838	-1 371 476
	<u>-1 559 838</u>	<u>-1 371 476</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-188 363	-188 362
	<u>-188 363</u>	<u>-188 362</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 748 201</b>	<b>-1 559 838</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>22 880 447</b>	<b>23 068 810</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	13 842 329	14 030 692
Mark	9 038 118	9 038 118
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	20 400 000	16 400 000
Lokaler	319 000	299 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 719 000</b>	<b>16 699 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	10 187 000	8 597 000

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	19 525	19 136
<b>Summa</b>	<b>19 525</b>	<b>19 136</b>



### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 004 393	670 540
<b>Summa</b>	<b>1 004 393</b>	<b>670 540</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 245 000	60 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 899 700	240 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 904 700
<b>Summa</b>	<b>11 144 700</b>	<b>11 204 700</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	11 144 700	11 204 700
<b>Summa</b>	<b>11 144 700</b>	<b>11 204 700</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,40 %	2022-01-19	-	2 889 700	-45 000	2 844 700
Nordea	1,80 %	2021-01-20	3 100 000	-	-	3 100 000
Nordea	1,60 %	2020-01-22	5 200 000	-	-	5 200 000
Nordea	0,92 %	Löst	495 000	-	-495 000	-
Nordea	1,10 %	Löst	1 675 000	-	-1 675 000	-
Nordea	1,14 %	Löst	734 700	-	-734 700	-
<b>Summa</b>			<b>11 204 700</b>	<b>2 889 700</b>	<b>-2 949 700</b>	<b>11 144 700</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. Som kortfristig del av lånen redovisas det man har för avsikt att amortera under det kommande året samt de lån vars bindningstid löper ut under 2020.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	19 713	19 713
Upplupna räntekostnader	33 249	30 724
Förutbetalda intäkter	76 784	46 062
Upplupna revisionsarvoden	14 300	14 000
Upplupna driftskostnader	30 652	26 568
<b>Summa</b>	<b>174 698</b>	<b>137 067</b>

C

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2020-04-17


  
Dag Lindahl  
Styrelseordförande

  
Andreas Hagersten

Alice Samoilova



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrestadsgatan 3 för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31).

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 2019 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.



Building a better  
working world

## 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 Brf Herrestadsgatan 3 för år 2019 (2019-01-01 - 2019-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 be 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 räkenskaperna. 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 17/4 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

