

Brf Herrestad 7
Org nr 769608-8850

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

8

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Hampus Lindén	Ordförande
Helén Karlsson	V. Ordförande
Bo Söderberg	Sekreterare
Eric Österberg	Kassör/ ledamot

Jimmi Lindgren	Suppleant
Malin Olsson	Suppleant
Louise Persson	Suppleant

Valberedning

Johan Hallberg

Revisor

Ernst & Young AB

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-02.

Styrelsen har under året hållit 11 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.

Fastigheten består av 55 lägenheter och 2 lokaler.

Ytorna är fördelade enligt följande: BOA: 3047 kvm
LOA: 217 kvm

Av föreningens 55 lägenheter är 53 stycken upplåtna med bostadsrätt och 2 stycken med hyresrätt. Under året har 2 (1) upplåtelser skett. Under året har 10 (12) stycken överlåtelse skett.

Föreningen har 6 st parkeringsplatser tillhörande fastigheten.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning. Den tekniska förvaltningen har utförts av SBC.

§

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

Underhåll och drift

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

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

Ekonomi

Föreningen har stabil ekonomi. Omsättning av låneportföljen till lägre räntor har sänkt föreningens kapitalkostnader.

Upplåtelse av tidigare hyresrätter medför ett ökat positivt kassaflöde och goda möjligheter att möta kommande års renoveringsbehov enligt föreningens underhållsplan.

8

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 388	2 404	2 464	2 476
Resultat efter finansiella poster	tkr	-2 899	113	412	136
Soliditet	%	56,0	50,6	48,8	46,5

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	14 677 344	7 239 117	1 760 215	-581 289	113 024	23 208 411
Insats	649 191	-	-	-	-	649 191
Upplåtelseavgift	-	3 151 809	-	-	-	3 151 809
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:						
Avsättning till underhållsfond			144 525	-144 525		-
Balanseras i ny räkning				113 024	-113 024	-
Årets resultat					-2 898 629	-2 898 629
Belopp vid årets utgång	<u>15 326 535</u>	<u>10 390 926</u>	<u>1 904 740</u>	<u>-612 790</u>	<u>-2 898 629</u>	<u>24 110 782</u>

§

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-612 790
Årets resultat	-2 898 629
	<hr/>
Totalt	<u>-3 511 419</u>

Styrelsen föreslår följande disposition
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt
stadgar
i ny räkning balanseras

	144 525
	-3 655 944
	<hr/>
Totalt	<u>-3 511 419</u>

9

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 387 535	2 404 216
Summa rörelseintäkter		2 387 535	2 404 216
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-175 854	-150 379
Personalkostnader	4	-57 341	-57 609
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-523 476	-523 476
Övriga rörelsekostnader	5	-4 266 281	-1 271 630
Summa rörelsekostnader		-5 022 952	-2 003 094
Rörelseresultat		-2 635 417	401 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 740	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 952	-288 098
Summa finansiella poster		-263 212	-288 098
Resultat efter finansiella poster		-2 898 629	113 024
Årets resultat		-2 898 629	113 024

5

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 907 883	40 431 359
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 907 883</u>	<u>40 431 359</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>39 907 883</u>	<u>40 431 359</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 647	69 615
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>64 651</u>	<u>69 619</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 068 143	5 360 820
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 068 143</u>	<u>5 360 820</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 132 794</u>	<u>5 430 439</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>43 040 677</u>	<u>45 861 798</u>

8

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		10 390 926	7 239 117
Insatser		15 326 535	14 677 344
Underhållsfond		1 904 740	1 760 215
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 622 201</u>	<u>23 676 676</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-612 791	-581 290
Årets resultat		-2 898 629	113 024
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 511 420</u>	<u>-468 266</u>
Summa eget kapital		<u>24 110 781</u>	<u>23 208 410</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	18 558 916	22 182 798
Summa långfristiga skulder		<u>18 558 916</u>	<u>22 182 798</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 318	89 466
Skatteskulder		3 447	4 683
Övriga skulder		23 700	23 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 515	352 741
Summa kortfristiga skulder		<u>370 980</u>	<u>470 590</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>43 040 677</u>	<u>45 861 798</u>

8

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark 71 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter	1 986 286	1 917 435
Bostäder hyror	142 968	237 808
Lokaler hyror	215 156	207 618
Garagehyror	25 347	24 850
Kabel-TV	2 040	3 485
Övriga intäkter	15 738	13 020
Totalt	<u>2 387 535</u>	<u>2 404 216</u>

8

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Administration	6 042	6 448
Bankkostnader	2 474	2 401
Bevakning	11 824	2 484
Ekonomisk förvaltning	63 984	62 736
Revisionsarvode	15 188	15 156
Övrigt	2 593	4 686
Konsultarvoden	73 750	56 468
Total	<u>175 855</u>	<u>150 379</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Sociala avgifter	12 541	13 309
Styrelsearvode	44 800	44 300
Totalt	<u>57 341</u>	<u>57 609</u>

8

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Bredband	95 040	95 040
Uppvärmning	340 842	315 059
Fastighetsförsäkring	36 521	32 008
Teknisk förvaltning	110 127	103 476
Renhållning	88 472	104 144
Gångbanerenhållning	17 825	5 351
Reparationer, inre allmänt	111 141	70 615
Reparationer, yttre allmänt	3 139 104	32 910
Reparationer, bostäder	14 567	1 493
Reparationer, lokaler	1 895	193 901
Vattenskada	-	-24 217
Fastighetsskatt	86 075	83 490
El	56 452	52 282
Markytor, underhåll	-	38 082
Kabel-TV	47 012	46 564
Vatten och avlopp	104 498	107 492
Övriga externa rörelsekostnader	16 711	13 941
Totalt	<u>4 266 282</u>	<u>1 271 631</u>

8

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	34 301 393	34 301 393
Ingående anskaffningsvärden, mark	10 593 246	10 593 246
Utgående anskaffningsvärden	44 894 639	44 894 639
Ingående avskrivningar	-4 463 280	-3 939 804
- Årets avskrivningar	-523 476	-523 476
Utgående avskrivningar	-4 986 756	-4 463 280
Redovisat värde	<u>39 907 883</u>	<u>40 431 359</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 133 000	25 133 000
Taxeringsvärde mark	23 042 000	23 042 000
Totalt	<u>48 175 000</u>	<u>48 175 000</u>

8

Not 7 Långfristiga skulder

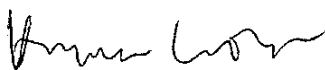
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	1,11	2018-03-12	1 702 685	5 230 685
SBAB	1,45	2018-02-19	6 792 385	6 831 695
SBAB	1,35	2018-02-19	2 964 667	2 979 667
SBAB	1,35	2018-02-19	1 978 555	1 986 905
SBAB	1,35	2018-02-19	970 000	982 500
SBAB	1,38	2018-02-19	4 150 624	4 171 346
Totalt			18 558 916	22 182 798

Not 8 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

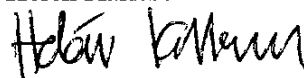
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckning	24 494 000	24 494 000
Total	<u>24 494 000</u>	<u>24 494 000</u>

Malmö 2018-04-10

Hampus Lindén



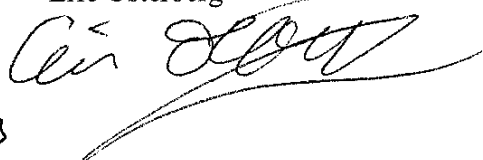
Helén Karlsson



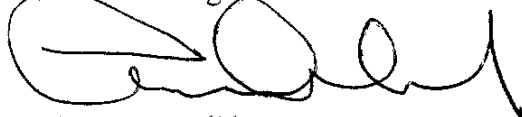
Bo Söderberg



Eric Österberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-13
Ernst & Young AB



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Herrestad 7 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

8



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 Herrestad 7 för år 2017 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 revisionssed 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 betryggande 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 revisionssed 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 revisionssed 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, besittsunderlag, 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 13/4 2018

Ernst & Young AB

Thomas Anveid
Auktoriserad revisor