

Org.nr: 769616-7209

BRF HERMANSTORP 7

ÅRSREDOVISNING OCH  
REVISIONSBERÄTTELSE



Edward Lindahlsgatan 18 | 2009-01-01-2009-12-31

---

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hermanstorp 7 i Malmö (769616-7209) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01– 2009-12-31.

---

## Verksamheten

### Bostäder

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

	<b>Antal</b>	<b>Storlek</b>	<b>Antal rum</b>
	4 st	65 kvm	2 r o k
	4 st	66 kvm	2 r o k
	4 st	67 kvm	2 r o k
	4 st	82 kvm	3 r o k
	1 st	92 kvm	3 r o k
	3 st	93 kvm	3 r o k
	4 st	105 kvm	4 r o k
<b>Summa:</b>	<b>24 st</b>	<b>1911 kvm</b>	

Av dessa var vid räkenskapsårets slut 20 lägenheter bostadsrätter och 4 hyreslägenheter.

---

## Föreningsfrågor

### Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2/4 2009, där 12 föreningsmedlemmar deltog.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar. Föreningen har under året sålt två vakanta lägenheter som bostadsrätter. I övrigt har två lägenhetsöverlåtelse skett i fastigheten under året.

### Nya medlemmar

Namn	Lägenhetsnummer
Monika Bondegaard Lautrup	6
Johanna Waldermarsson	11
Erik Ny	22
Joakim och Maria Nexbo	23

### Medlemmar som begärt utträde ur föreningen under året

Namn	Lägenhetsnummer
Therese Kropp	22
Anna Sondén	23

### Styrelse samt suppleanter

Mireille Persson	Ordförande
Andreas Persson	Ledamot
Sara Riis Hasselskog	Ledamot
Simon Riis Hasselskog	Ledamot
Susanne Levin	Ledamot
Katharina Girgensohn	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 15 styrelsemöten och därutöver haft tät kontakt i en rad föreningsangelägenheter.

Mireille Persson står som firmatecknare i förening med någon av styrelseledamöterna.

### Förvaltare och fastighetsskötsel

Fastighetens förvaltning och fastighetsservice har ombesörjts av Örehus fastighetsförvaltning AB (Org.nr: 556458-4596)

Trappstädning har under året utförts av Cymko förvaltnings AB (Org.nr: 556225-8235) Styrelsen valde under året att säga upp avtalet med Cymko och avtalstiden löper ut under våren 2010. Därefter kommer trappstädningen att utföras av Comparative AB, (Org.nr: 556532-5924)

### Revisorer

Jan Öfverman revision AB (Org.nr: 556393-7282)

### Medlemskap

Föreningen har under året varit medlemmar i Fastighetsägarna Syd AB (Org.nr: 556052-7722). Styrelsen beslutade i slutet av året att avsluta medlemskapet inför 2010, eftersom kostnaderna inte stod i paritet med vad föreningen kunde få ut av att vara medlem.

---

# Underhåll & styrelsens arbete

## Styrelse

Tidigare styrelsemedlemmar Judith Forser och Anna Brusling valde efter ett år av mycket förtjänstfullt arbete att ställa sina platser till förfogande. Under föreningens årsstämma i april valdes Andreas Persson, Susanne Levin och Katharina Girgensohn in som nya styrelsemedlemmar.

Mireille Persson, Sara Riis Hasselskog och Simon Riis Hasselskog återvaldes.

Under den nya styrelsens konstituerande möte valdes Mireille Persson som ordförande i ytterligare ett år. Sara Riis Hasselskog valdes som protokollförare och Andreas Persson som justerare under årets styrelsemöten.

## Försäljning av lägenheter

Då en av föreningens hyreslägenheter blivit vakant valde styrelsen att ombilda lägenheten till en bostadsrätt. För att sälja lägenheten anlätade mäklaren Anneli Wikander på firman Bülow's fastighetsförmedling aktieföretag. (556532-0495). Samma mäklare anlätades igen senare under året för att sälja en vakant lägenhet som tidigare hyrts ut på korttidskontrakt. Intäkterna är tänkta att användas till föreningens framtida stamreparationer. Styrelsen valde att tills vidare amortera av dessa medel på föreningens banklån, för att spara räntekostnader fram tills dess att stamreparationen kan inledas. Båda de lägenheter som sålts har reparerats ideellt av medlemmar i föreningen och styrelsen.

## Grannsamverkan

Under sommaren deltog en stor del av husets boende i en gemensam aktivitetsdag, kallad Husets dag, för att utföra mindre åtgärder i fastigheten. Samtidigt städades fastighetens gemensamma utrymmen. I samband med detta köptes även nya balkongmöbler in till föreningens gemensamma vindsbalkong. Dagen avslutades med en grillfest uppe på vindsbalkongen.

## Stämning

Styrelsen beslutade under året att sluta ett avtal med företaget SIMAB (Org.nr: 556679-3799) för långsiktigt underhåll av fastighetens rökgångar och ventilationssystem.

## Brandsäkerhet

Under året installerades brandvarnare i föreningens källar- och vindsutrymmen, för att på så sätt öka brandsäkerheten i föreningen.

## Underhållsplan

För att uppdatera underhållsplanen anlätades åter besiktningsmannen Johnny Möller, som även gjort en besiktning av huset i samband med att fastigheten förvärvades 2008. Flera mindre åtgärder och reparationer har genomförts i huset efter årets besiktning.

Styrelsen har även under året fattat beslut om att göra en översyn i samband med överlåtelse, för att på så sätt kunna uppmärksamma problem i fastigheten i ett så tidigt skede som möjligt.

## **Utbildning**

Under året gick delar av styrelsen en kurs för styrelsemedlemmar i nybildade bostadsrättsföreningar. Kostnaden för kursen ingick i den juridiska hjälp som föreningen tagit in i samband med ombildningsarbetet. Kursen bidrog till att öka kunskaperna kring rutiner och styrelsearbete.

---

# **Större reparationer**

## **Vakant lägenhet**

Styrelsen renoverade tillsammans med frivilliga föreningsmedlemmar en vakant lägenhet som senare ombildades till bostadsrätt och såldes.

## **Elbyte**

Under våren renoverade firman Total-El fastighetens elstammar och gjorde inför detta en fullständig besiktning av husets elinstallationer. Elen drogs även om inne i samtliga lägenheter och alla befintliga installationer som inte höll moderna krav på säkerhet och standard byttes ut. Renoveringarna utfördes enligt en offert som styrelsen tagit in under våren 2008.

## **Fasad och tak**

Under besiktningen av fastigheten framgick att flera pannor låg lösa uppe på husets tak, samt att husets skorstenar var i behov av renovering. Styrelsen beslutade om att ta in hantverkare för att åtgärda detta under hösten 2009. Hantverkarna valdes på rekommendation av Örehus fastighetsförvaltning AB och har anlitats av föreningen vid ett tidigare tillfälle. För att kunna utföra arbetet på taket blev det nödvändigt att hyra in en lift. På grund av att det regnat kraftigt under veckorna före visade sig liften vara alltför tung för underlaget och endast delar av renoveringarna kunde genomföras innan arbetet avbröts. Renoveringen är förväntat att återupptas under våren 2010.

## **Stamrenoveringar**

2008 beslutade den dåvarande styrelsen att prioritera bytet av elstammar, då dessa var i ett skick som skulle kunna vara till fara för de boende i huset. Arbetet med elbytet är färdigt och styrelsearbetet inför stambytet har återupptagits, med förhoppning om att renoveringen ska kunna påbörjas under 2010.

---

# Framtid

Planerna inför framtiden är att följa och möjliggöra den underhållsplan som upprättats. Det gäller inte minst det stambyte som föreningen står inför.

Under året har styrelsen tagit in offerter och gjort flera förfrågningar inför byte till säkerhetsdörrar. För de som beställt en dörr förväntas dörrbytet ske under våren 2010.

Under våren 2010 återupptas ett renoveringsarbete av bland annat skorstenar, som påbörjades under hösten 2009.

Mindre renoveringar och förbättringar kommer att ske kontinuerligt under hela året och det är den sittande styrelsens förhoppning att föreningen hela tiden ska kunna sträva efter att höja boendestandarden genom olika insatser.

Eftersom årets gemensamma aktivitetsdag, kallad Husets dag, blev ett omtyckt evenemang där många deltog kommer liknande arrangemang att hållas under 2010.

---

---

# Ekonomi

## Ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning och årets resultat framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

## Ränta och bank

Föreningens gemensamma lån har under året legat hos Handelsbanken.

## Årsavgift


Årsavgiften höjdes efter styrelsebeslut med fyra procent i inledningen av år 2009. Detta för att möta framtida renoveringsbehov och för att kunna trygga en stabil ekonomi i föreningen.

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-118 968
Årets resultat	201 960
<b>Summa</b>	<b>82 992</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll	58 800
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	-27 287
Balanseras i ny räkning	51 479
 <b>Summa</b>	<b>82 992</b>

# Slutord

Styrelsen vill tacka föreningens medlemmar för visat förtroende under det år som gått.

Vår förening må vara liten, men de mänskliga resurser som finns i huset tycks vara desto större. Styrelsen vill därför passa på att tacka alla de som hjälpt till och bidragit med tid och kunskande för att i förlängningen få ett trivsammare boende och en bättre ekonomi för vår förening. Var och en av er som i någon form medverkat i föreningsarbetet har gjort skillnad.

Styrelsen vill också tacka våra förvaltare på Örehus Fastighetsförmedling AB för ännu ett år av gott samarbete.

---

## Underskrifter

**Styrelsen**



---

Mireille Persson, ordförande



---

Andreas Persson, ledamot



---

Sara Riis Hasselskog, ledamot



---

Simon Riis Hasselskog, ledamot



---

Susanne Levin, ledamot



RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Intäkter	1	1 195 900	981 124
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2,3	-700 345	-577 585
Löpande underhåll/ reparationer	4	-16 812	-2 040
Periodiskt underhåll	5	-27 287	-67 891
Avskrivningar	6	-115 257	-91 837
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<u>-859 701</u>	<u>-739 353</u>
<b>Rörelseresultat före finansiella poster</b>		<b>336 200</b>	<b>241 771</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		218	5 275
Räntekostnader		-134 398	-364 538
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-134 180</u>	<u>-359 263</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>202 020</b>	<b>-117 492</b>
Årets skatt	7	-59	-1 476
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>201 960</u></u>	<u><u>-118 968</u></u>

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	30 902 720	30 305 813
Summa materiella anläggningstillgångar		30 902 720	30 305 813
Summa anläggningstillgångar		30 902 720	30 305 813
Omsättningstillgångar			
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		2 419 706	1 875 549
Summa kassa och bank		2 419 706	1 875 549
Summa omsättningstillgångar		2 419 706	1 875 549
1 SUMMA TILLGÅNGAR		33 322 426	32 181 362

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Insatskapital		23 160 335	20 986 034
Upplåtelseavgift		2 143 211	1 217 512
Fond för yttre underhåll		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 303 546</b>	<b>22 203 546</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		-118 968	0
Årets resultat		201 960	-118 968
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>82 992</b>	<b>-118 968</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 386 538</b>	<b>22 084 578</b>
<b>Skulder</b>			
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut	10,11	4 208 722	6 358 222
Reverslån		3 500 000	3 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 708 722</b>	<b>9 858 222</b>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörsskulder		87 701	68 680
Skatteskuld		1 538	1 476
Förutbetalda avgifter		72 917	73 918
Övriga kortfristiga skulder		50 266	50 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	14 745	43 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>227 167</b>	<b>238 562</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>7 935 889</b>	<b>10 096 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 322 426</b>	<b>32 181 362</b>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>			
Pantbrev i fastighet		15 000 000	15 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Föreningen beskattas för det överskott som ej hör sig från fastighetsförvaltningen, f.n. ränta på bankmedel. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp var med de beräknas inflyta.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

<b>NOT 1 INTÄKTER</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	786 118	609 795
Hysesintäkter bostäder	380 221	347 684
Kabel-Tv	27 225	23 233
Övriga intäkter	2 336	412
<b>Summa</b>	<b>1 195 900</b>	<b>981 124</b>

<b>NOT 2 DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Material i fastighetsskötsel o städning	5 386	2 029
Fastighetsskötsel, entreprenad	56 940	57 248
Fastighetsskötsel, extra debitering	5 885	4 391
Snöröjning	6 923	2 833
Städning, entreprenad	24 180	20 753
Obligatoriska besiktningsskostnader	195	101
Telefon port,hiss	2 136	3 092
El	36 555	37 842
Uppvärmning	239 807	181 856
Vatten	43 125	37 699
Renhållning	27 604	35 340
Fastighetsförsäkring	13 423	12 930
Kabel-TV	24 660	21 436
Förvaltningskostnader	32 499	0
Kommunal fastighetsavgift	30 528	26 361
Löner och ersättningar (spec not 3)	109 476	110 472
Revisionsarvode externt	8 000	12 000
Övriga förvaltningskostnader	6 270	1 441
Konsultkostnader	19 022	9 331
Bankkostnader	647	210
Övriga kostnader	7 084	220
<b>Summa</b>	<b>700 345</b>	<b>577 585</b>

**NOT 3 LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Styrelsearvode	85 000	85 000
Sociala kostnader	24 476	25 472
<b>Summa</b>	<b>109 476</b>	<b>110 472</b>

**NOT 4 LÖPANDE UNDERHÅLL/ REPARATIONER**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Löpande underhåll</b>		
Material i löpande underhåll	0	1 485
Reparationer bostäder	2 791	0
Reparationer gemensamma utrymmen	5 094	0
Reparation installationer	8 927	150
Reparationer markytor	0	405
<b>Summa</b>	<b>16 812</b>	<b>2 040</b>

**NOT 5 PERIODISKT UNDERHÅLL**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Periodiskt underhåll bostäder	0	43 654
Periodiskt underhåll installationer	0	9 037
Periodiskt underhåll hus utvändigt	27 287	15 200
<b>Summa</b>	<b>27 287</b>	<b>67 891</b>

**NOT 6 AVSKRIVNINGAR**

Avskrivningar sker enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Avskrivning byggnad	95 117	91 837
Avskrivning el	20 140	0
<b>Summa</b>	<b>115 257</b>	<b>91 837</b>

**NOT 7 INKOMSTSKATT**

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007.

Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen

(såsom ränteintäkt). Årets beskattning uppgår till 59 kronor.

7

## BRF HERMANSTORP 7

769616-7209

## NOT 8 BYGGNADER &amp; MARK

	Anskaffnings- värde	Ackumulera avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	18 609 208	-91 837	-95 117	2009-2088	P	18 422 254
Renovering el i fastigheten	604 164	0	-20 140	2009-2038	R	584 024
Mark	11 896 442					11 896 442
<b>Summa Byggnader och mark</b>	<b>31 109 814</b>	<b>-91 837</b>	<b>-115 257</b>			<b>30 902 720</b>

P - Progressiv avskrivning, R - Rak avskrivning

<b>Byggnader och mark</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 543 328	0
Årets anskaffningar	670 044	18 543 328
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 213 372</b>	<b>18 543 328</b>

**Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	-91 837	0
Årets avskrivningar	-115 257	-91 837
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-207 094</b>	<b>-91 837</b>

<b>Mark</b>	<b>11 896 442</b>	<b>11 854 322</b>
-------------	-------------------	-------------------

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 902 720</b>	<b>30 305 813</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>19 600 000</b>	<b>19 600 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Folksam

Värdeår : 1949

BRF HERMANSTORP 7  
769616-7209

NOT 9 EGET KAPITAL	Insats- Kapital	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	20 986 034	1 217 512	0	0	-118 968
Tillskjutet i samband med sålda lgh	2 174 301	925 699			
<i>Disponering efter stämmobeslut:</i>					
Balanseras i ny räkning				-118 968	118 968
Avsättning till yttre fond			58 800		
Uttag ur yttre fond			-58 800		
Årets resultat					201 960
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 160 335</b>	<b>2 143 211</b>	<b>0</b>	<b>-118 968</b>	<b>201 960</b>

**NOT 10 LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Belopp som förfaller till betalning efter 5 år uppgår till 2 779 111 kr.  
Reverslån skall lösas 2011-01-31.

**NOT 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT / REVERSLÅN**

Långgivare	Ränta	Kapitalskuld	Justeras	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
Handelsbanken	2,15%	2 779 111	rörligt	0
Handelsbanken	1,74%	1 429 611	rörligt	1 429 611
Alecta	0,00%	3 500 000	2011-01-31	0
		<b>7 708 722</b>		<b>1 429 611</b>

Årets amortering uppgick till 2 149 500 kronor.

**NOT 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupen extern revision	10 000	12 000
Upplupen kostnad fjärrvärme	0	28 042
Upplupen kostnad sophämtning	0	260
Upplupen kostnad el	0	3 213
Upplupen fastighetsskötsel	4 745	0
<b>Summa</b>	<b>14 745</b>	<b>43 515</b>

BRF HERMANSTORP 7

769616-7209

Malmö 2010-12-23.



Mireille Persson



Susanne Levin

Andreas Persson



Sara Riis-Hasselskog

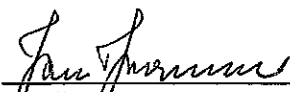


Simon Riis-Hasselskog



Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2010-02-26 .



Jan Öfverman

Jan Öfverman Revision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsförening Hermanstorp 7, organisationsnummer 796616-7209.

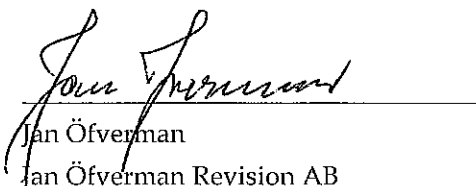
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Hermanstorp 7 för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningberättelsen och beviljar styrelsens ledmöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2010-02-26.



Jan Öfverman  
Jan Öfverman Revision AB