

Årsredovisning 2008

Brf. Havsuttern

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf. Havsuttern får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2008-01-01 - 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelser och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Bo Carlstedt	Ordförande	2008-01-01 - 2008-12-31
Mathias Essner	V. Ordförande	2008-01-01 - 2008-12-31
Ulla Quist	Sekreterare	2008-01-01 - 2008-12-31
Christer Gärdby	Kassör	2008-01-01 - 2008-12-31
Katarina Rembert	Ledamot	2008-04-21 - 2008-12-31
Fredrik Wallin	Ledamot	2008-01-01 - 2008-04-21

Suppleanter

Emma Vallée	2008-01-01 - 2008-12-31
Åsa Engzell	2008-01-01 - 2008-12-31
Amir Adnanipour	2008-04-21 - 2008-12-31

Revisorer

Thomas Anvelid, Aukt Revisor Ernst & Young

Suppleanter

Per Larsson

Valberedning

Birgitta Hallström Sammankallande
Olof Johansson

Överlåtelser

Av föreningens 140 lägenheter har under året 9 st bytt ägare.

Verksamheten 2008

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2008.

Större underhåll/ reparationer under 2008

Ett flertal avtal har omförhandlats under året. Ny underhållsplan är framtagen som påvisar ett behov av totalrenovering av spillvattenledningarna, ombyggnad av samtliga hissar för att motsvara gällande regler. Energideklarationen är utförd men inte redovisad. Systematiskt brandskyddsarbete enligt lag påbörjades 2008. Samtliga ek-portar har renoverats liksom alla källarfönster. Trasiga galler är utbytta. Trädgårdsgruppen har som vanligt utfört ett stort arbete med alltför få volontärer.

Planer för 2009

Ny förvaltare är fr o m 1 januari Braheds Förvaltning.
Föreningen har aktuell femårsbudget och 10-årig underhållsplan.
Eftersom det planeras för större renoveringar under 2009, planeras ett informativt medlemsmöte våren 2009. Årsavgiften är höjd med 3% 2009.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens förvaltning.

ny

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Bal. vinst/ Disp. fond

33 504,77 kr

Årets resultat

-337 599,56 kr

Att disponera

-304 094,79 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av
taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

-221 577,00 kr

Då årets underhåll varit stort tages fonden ianspråk med:

320 000,00 kr

Resterande att balansera i ny räkning.

-205 671,79 kr

ny

Resultaträkning

		01-01-2008 31-12-2008	01-01-2007 31-12-2007
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	3 809 740,00 kr	3 697 809,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		139 225,00 kr	100 036,00 kr
		<u>3 948 965,00 kr</u>	<u>3 797 845,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-343 715,00 kr	-359 709,50 kr
Driftkostnader	3	-1 797 873,15 kr	-1 741 984,95 kr
Underhållskostnader	4	-930 981,00 kr	-688 516,25 kr
Externa rörelsekostnader	5	-249 983,50 kr	-218 160,00 kr
Personalkostnader	6	-126 955,00 kr	-113 676,00 kr
		<u>-3 449 507,65 kr</u>	<u>-3 122 046,70 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		499 457,35 kr	675 798,30 kr
Avskrivningar	7	-456 253,00 kr	-432 752,00 kr
		<u>-456 253,00 kr</u>	<u>-432 752,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		43 204,35 kr	243 046,30 kr
Ränteintäkter		57 386,09 kr	35 329,95 kr
Räntekostnader		-422 657,00 kr	-355 192,00 kr
		<u>-365 270,91 kr</u>	<u>-319 862,05 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-322 066,56 kr	-76 815,75 kr
Skatt på årets beskattningsbar		-15 533,00 kr	-9 778,00 kr
Årets resultat		-337 599,56 kr	-86 593,75 kr

my

Balansräkning

	Not	31-12-2008	31-12-2007
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		489 496,00 kr	519 672,00 kr
Fastighetsförbättringar		7 342 015,00 kr	7 529 500,00 kr
Bostadsrätt		170 000,00 kr	170 000,00 kr
Maskiner och inventarier		5 332,99 kr	8 908,99 kr
		<u>8 006 843,99 kr</u>	<u>8 228 080,99 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		8 006 843,99 kr	8 228 080,99 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter o avgift		44 732,00 kr	2 507,00 kr
Interimsfordringar	11	31 046,00 kr	130 362,00 kr
		<u>75 778,00 kr</u>	<u>132 869,00 kr</u>
Kassa och bank		1 436 190,22 kr	2 895 160,50 kr
Summa omsättningstillgångar		1 511 968,22 kr	3 028 029,50 kr
Summa tillgångar		<u><u>9 518 812,21 kr</u></u>	<u><u>11 256 110,49 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/Stiftelseka		-202 550,00 kr	-202 550,00 kr
Avsatt till yttre fond		-492 665,00 kr	-406 088,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			0,00 kr
Bal. vinst/ Disp. fond		-33 504,77 kr	-206 675,52 kr
Årets resultat		337 599,56 kr	86 593,75 kr
Summa eget kapital		<u>-391 120,21 kr</u>	<u>-728 719,77 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-8 453 220,00 kr	-8 883 220,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-8 453 220,00 kr</u>	<u>-8 883 220,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-256 640,00 kr	-1 194 755,72 kr
Skatteskulder		-29 259,00 kr	-14 745,00 kr
Personalens källskatt		-17 008,00 kr	-22 050,00 kr
Avräkning lagstadgade sociala		-22 784,00 kr	-18 215,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-12 749,00 kr	-20 979,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-152 181,00 kr	-257 869,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö	12	-183 851,00 kr	-115 557,00 kr
		<u>-674 472,00 kr</u>	<u>-1 644 170,72 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-9 518 812,21 kr</u></u>	<u><u>-11 256 110,49 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 700 000,00 kr	10 700 000,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.

Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lokaler moms fria	62 784,00 kr	57 600,00 kr
Årsavgifter	3 746 956,00 kr	3 640 209,00 kr
	<u>3 809 740,00 kr</u>	<u>3 697 809,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	2 401,00 kr	1 175,00 kr
Kabel TV debitering	103 320,00 kr	67 275,00 kr
Övriga avgifter	33 504,00 kr	31 586,00 kr
	<u>139 225,00 kr</u>	<u>100 036,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel, material	1 742,00 kr	678,50 kr
Fastighetsskötsel	195 667,00 kr	223 234,50 kr
Städning	120 661,00 kr	114 648,00 kr
Extern tillsyn & besiktningar	12 869,00 kr	4 687,50 kr
Hissbesiktning	0,00 kr	7 453,00 kr
Bevakningskostnader	3 961,00 kr	3 258,00 kr
Gångbanerenshållning	8 815,00 kr	5 750,00 kr
	<u>343 715,00 kr</u>	<u>359 709,50 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	157 748,15 kr	131 064,70 kr
Värmekostnad fjärrvärme	931 073,00 kr	897 881,00 kr
Vatten och avlopp	222 334,00 kr	225 845,00 kr
Soptömning	102 736,00 kr	95 767,50 kr
Fastig. försäkringspremie	58 174,00 kr	49 814,00 kr
Kabel tv/ bredband	112 372,00 kr	102 232,00 kr
Övriga fastighetskostnader	0,00 kr	14 391,00 kr
Fastighetskatt	210 990,00 kr	205 390,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	1 400,00 kr	15 129,75 kr
Förbrukningsmaterial	1 046,00 kr	4 470,00 kr
	<u>1 797 873,15 kr</u>	<u>1 741 984,95 kr</u>

in

	2008	2007
Not 4 Underhållskostnader		
Underhåll hyreslägenhet	894,00 kr	812,50 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	215 895,00 kr	11 209,50 kr
Underhåll av trapphus	13 210,00 kr	12 710,50 kr
Underhåll av vinds-, källarutr	13 433,00 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	6 483,00 kr	18 748,50 kr
Underhåll av soprum	4 806,00 kr	179,00 kr
Rep underhåll installationer	2 295,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	19 262,00 kr	27 845,75 kr
Rep. värme	2 121,00 kr	18 617,00 kr
Rep. El	1 539,00 kr	10 079,25 kr
Underhåll hiss	114 214,00 kr	53 101,00 kr
Värmekontroll	0,00 kr	7 078,00 kr
Underhåll av lås	34 053,00 kr	21 626,50 kr
Rep. underhåll byggnad	12 740,00 kr	0,00 kr
Rep. Tak, hängrännor m.m.	1 224,00 kr	10 619,00 kr
Rep. fasad	155 000,00 kr	994,00 kr
Rep. fönster	5 015,00 kr	5 723,00 kr
Rep balkonger	0,00 kr	9 224,00 kr
Rep Hårdgjorda ytor	1 294,00 kr	0,00 kr
Rep. gräsytor	0,00 kr	2 375,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	4 310,00 kr	5 731,00 kr
Underhåll övrigt	276 234,00 kr	471 842,75 kr
Ersättning boende vid skada	46 959,00 kr	0,00 kr
	930 981,00 kr	688 516,25 kr

Not 5 Externa rörelsekostnader

Soliditetsuppläggning och inka	807,00 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	4 665,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	2 794,00 kr	2 124,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	33 911,00 kr	39 691,00 kr
Revisionsarvoden externa	12 687,50 kr	10 625,00 kr
Kostnad möten/stämma	10 650,00 kr	7 990,00 kr
Förvaltningskostnad	102 544,00 kr	87 395,00 kr
Konsultarvoden	72 095,00 kr	69 755,00 kr
Advokat- och rättegångskostnad	9 250,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	580,00 kr	580,00 kr
	249 983,50 kr	218 160,00 kr

Not 6 Personalkostnader

Löner till kollektivanställda	19 343,00 kr	18 168,00 kr
Arvoden till styrelsen	78 350,00 kr	72 200,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	29 192,00 kr	22 370,00 kr
Utbildning	70,00 kr	938,00 kr
	126 955,00 kr	113 676,00 kr

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	2 011 700,00 kr	2 011 700,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 011 700,00 kr	2 011 700,00 kr
Ingående avskrivningar byggnaden	-1 492 028,00 kr	-1 461 852,00 kr
Årets avskrivningar	-30 176,00 kr	-30 176,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 522 204,00 kr	-1 492 028,00 kr
Avskrivning sker med	1,50%	

WJ

	2008	2007
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	12 300 000,00 kr	11 300 000,00 kr
Aktiverat under året: Balkongrenovering	0,00 kr	1 000 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 300 000,00 kr	12 300 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-4 860 500,00 kr	-4 491 500,00 kr
Årets avskrivningar	-369 000,00 kr	-369 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 229 500,00 kr	-4 860 500,00 kr
Avskrivning sker med	3,00%	

Fastighetsförbättringar 10-års		
Ingående anskaffningsvärde	300 000,00 kr	300 000,00 kr
Årets aktivering, Förbättring källarfönster och portar	235 016,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 016,00 kr	300 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-210 000,00 kr	-180 000,00 kr
Årets avskrivningar	-53 501,00 kr	-30 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 501,00 kr	-210 000,00 kr
Avskrivning sker med	10,00%	

Totalt byggnader och mark 7 831 511,00 kr 8 049 172,00 kr

Fastighetsbeteckning: Havsuttern 15, 17, 18

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
140	7087 kvm	8	564 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	42 000 000,00 kr	42 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	27 800 000,00 kr	27 800 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	3 144 000,00 kr	3 144 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	915 000,00 kr	915 000,00 kr
Summa		73 859 000,00 kr	73 859 000,00 kr

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	45 477,99 kr	45 477,99 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 477,99 kr	45 477,99 kr
Ingående avskrivningar inventarier	-36 569,00 kr	-32 993,00 kr
Årets avskrivningar	-3 576,00 kr	-3 576,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 145,00 kr	-36 569,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%	

Totalt inventarier 5 332,99 kr 8 908,99 kr

Not 8 Inteckningslån

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2008	2007
SEB Bolån	5,07%		2 150 000,00 kr	2 210 000,00 kr
Handelsbanken Hypotek	5,75%	2009-03-01	1 660 000,00 kr	1 710 000,00 kr
SEB Bolån	5,09%		1 925 000,00 kr	1 985 000,00 kr
SEB Bolån	3,72%	2012-09-28	1 805 000,00 kr	1 865 000,00 kr
SEB Bolån	4,49%	2011-04-30	913 220,00 kr	1 113 220,00 kr
			8 453 220,00 kr	8 883 220,00 kr

ly

Not 9 Förändring av eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	202 550 kr	0 kr	406 088 kr	206 676 kr	-86 594 kr
Överföring till fond enligt stämmobeslut			221 577 kr	-308 171 kr	86 594 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)			-135 000 kr	135 000 kr	
Årets resultat					-337 600 kr
Belopp vid årets utgång	202 550 kr	0 kr	492 665 kr	33 505 kr	-337 600 kr

Not 10 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 11 Interimsfordringar


Vattenavgiften				0,00 kr	19 113,00 kr
Sopavgifter				3 756,00 kr	3 823,00 kr
Försäkring				0,00 kr	58 174,00 kr
Kabel tv				27 290,00 kr	26 201,00 kr
Förvaltningsarvode				0,00 kr	23 051,00 kr
				<u>31 046,00 kr</u>	<u>130 362,00 kr</u>

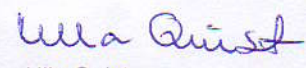
Not 12 Interimsskulder

Vattenavgifter				38 123,00 kr	0,00 kr
Elavgifter				13 235,00 kr	0,00 kr
Styrelsearvode				16 500,00 kr	0,00 kr
Felinbetalningar				1 637,00 kr	1 637,00 kr
Värmekostnad				114 356,00 kr	113 920,00 kr
				<u>183 851,00 kr</u>	<u>115 557,00 kr</u>

Malmö den 20/3 2009


Bo Carlstedt

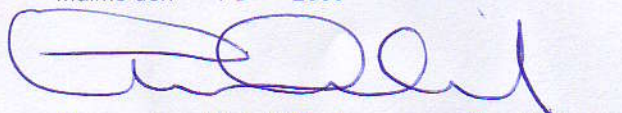

Mathias Essner


Ulla Quist


Christer Gärdby


Katarina Rembert

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den 25/3 2009


Thomas Anvelid, Aukt Revisor

Ernst & Young

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Havsuttern

Org.nr 746000-4489

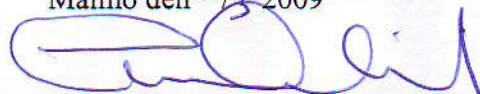
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Havsuttern för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15/3 2009



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor