

Årsredovisning för

Brf Havsuttern

746000-4489

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

8

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Dispositioner beträffande vinst eller förlust	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-11
Underskrifter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsuttern, 746000-4489 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen beskattades det senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-25, på stämman deltog 33 medlemmar.

STYRELSE

Namn:	Uppdrag	Namn:	Uppdrag
Anders Ive	Ordförande	Åsa Engzell	Suppleant
Tom Thunell	Ledamot	Pontus Camp	Suppleant
Ellinor Elfgrén	Ledamot		
Eva Törnegren	Ledamot		
Alex Parker	Ledamot		

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden varav 2 extra. Därutöver har 5 arbetsmöten genomförts.

Firmatecknare har varit 2 i styrelsen i förening

Revisor

Namn	Uppdrag	Namn	Uppdrag
Thomas Anvelid	revisor	Ernst & Young AB	

Valberedning

Valberedning under året har varit Ulla Quist som sammankallande, samt Mette Abildgaard

VERKSAMHETEN

Föreningen äger 3 fastigheter med beteckningen Havsuttern 15 17 och 18. På fastigheten finns 3 bostadshus som uppfördes 1939.

Bostadsrätter	Antal	Total Yta
1 rok	52	1 701
2 rok	75	4 120
3 rok	15	1 174
4 rok	1	104
SUMMA:	143	7 099
Totalt antal lgh	143	7 099
Totalt antal lokaler	8	567

8

Byggnadens Tekniska status

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	2011	Lagningar läckage vindfönster nästa åtgärd 2015
Fasader	2013	Fogbättringar Södra Förstadsgatan 65
Fönster	1990	Ytterbågar av aluminium
Balkonger	2007	Löpande renovering Nästa 2018
Trädgård	2007	Skapande av uteplatser mm ny uteplats utanför Solters plan 1D 2
Trapphus	2013	nya armaturer
Källare och Vind	1997	målning av väggar planerat 2017
Avloppsstammar	2010	Relining
Vattenstammar	1997	Nyinstallation
Värmestammar radiatorer	1939	Nya termostater 2010 på alla radiatorer
Värmesystem	1980	Värmeväxlare 2013 nytt styrsystem
Elledning	1997	ominstallation
Hissar	2011	Renovering

Terasser renoverade 2008.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration	Braheds Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	MAFAB t.o.m. 2014-12-31
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Ownit
Trappstädning	Puh Städ

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Ekonomisk översikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning tkr	5 375	5 486	5 235	4 961	4 591
Rörelseresultat tkr	1 073	491	-25	254	425
Resultat efter Finansiella Poster tkr	694	33	-567	-290	71
Balansomslutning tkr	15 495	15 854	16 821	17 025	16 848
Soliditet %	10,1				
Årsavgift Bostäder kr/m2	508	491	532	509	485
Fond för yttre Underhåll tkr	2 295	1 677	1 059	837	616
Antal anställda	-	-	-	-	-
Taxeringsvärde 2013		92 833 000			
Föregående taxeringsvärde 2010		78 515 000			

Väsentliga händelser under året

Föreningen förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året. Månadsavgiften höjdes fr.o.m. april 2014 med 3%

En stor del av styrelsens tid har under året gått åt till att hantera situationer som uppstått längre tillbaka i tiden.

MAFAB

2012 skrev föreningen avtal med MAFAB för att sköta vaktmästarsysslorna. MAFAB väckte tidigt irritation i såväl styrelse som bland medlemmar p.g.a. sin bristande kompetens att sköta de avtalade sysslorna. Redan på våren 2013 diskuterade den då ny tillsatta styrelsen frågan om att säga upp avtalet med MAFAB, men övertalades av Braheds att ge dem en chans att komma in i jobbet. Vid slutet av 2013 blev problemen med MAFAB alltmer påtagliga, vilket fick till följd att styrelsen sökte kontakt med VD för MAFAB för att påtala bristerna. När detta inte lyckades försökte styrelsen medelst

brev och foton tagna på fastigheten att påtala bristerna. Bristerna avhjälpes tillfälligt. Då upptäckte styrelsen att MAFAB fakturerat extra för arbetsuppgifter som enligt styrelsen ingår i grundavtalet. MAFAB utlovade då skriftligt att återbetala detta. När Mafab inte krediterade den utlovade återbetalningen, beslutade styrelsen att hålla inne med betalning av deras fakturor. Detta medförde att vi äntligen fick kontakt med MAFAB:s VD, som vägrade betala tillbaka de utlovade pengarna. Han tolkade avtalet annorlunda än styrelsen, och sade sig inte stå bakom det brev som skickats från hans företag. I stället blev vi stämda till Tingsrätten av MAFAB, varvid vi betalade alla utestående fakturor bortsett från de som vi ansåg var felaktigt fakturerade samt de pengar som vi blivit lovade återbetalning av.

Tingsrättsförhandlingarna slutade med en uppgörelse där vi gick halva vägen var.

Avtalet med MAFAB sades upp i god tid, varvid det upphörde 2014-12-31. Efter förhandlingarna i Tingsrätten utförde MAFAB nästan enbart sophantering trots att styrelsen inspekterade, fotograferade och skrev brev.

Därefter har styrelsen undersökt olika möjligheter att hantera fastighetsskötseln, såväl genom entreprenad som genom anställning. Slutligen beslutade styrelsen att provanställa Morten Ovesen fr.o.m. 2015-01-01.

Terrasser vid S. Förstadsgatan

Terrasserna utmed S. Förstadsgatan har länge varit ett problem eftersom dom är felbyggda. Stora renoveringar har genomförts 2008, men problemen kvarstår. Skyfallen i början av augusti medförde att det läckt in vatten i en av lägenheterna under terrasserna på S. Förstadsgatan 65 B, varvid fuktskador uppstod. Styrelseledamöter ordnade då en provisorisk lösning, och mera långsiktiga lösningar har undersökts under hösten.

Advokat Bo Johansson

Krav har inkommit från advokatfirman Bo Johansson för tvisten mellan föreningen och en butiksägare med på 230000 kr. Advokatfirman har inte fullgjort sin skyldighet att informera Länsförsäkringar så att vi kan utnyttja vår försäkring för rättshjälp. Därför har tidigare styrelse bestridit fakturan. Eftersom föreningen fortsatte bestrida kravet, har Bo Johansson lämnat in en stämning till Tingsrätten. Förberedande förhandlingar skall genomföras i februari 2015. Vi har anlitat Advokatbyrån Ranstam & Partners att företräda föreningen.

Föreningen antog nya stadgar 2011 där man möjliggör frivilliga kapitaltillskott för att kunna sänka sin årsavgift.

Beroende på om nuvarande ägare har gjort ett kapitaltillskott och hur stor del av den möjliga kapitaltillskottet som gjorts, bestäms avgiften till föreningen.

Så här beräknas årsavgiften:

Avgiften är delad i två delar:

1. Kapitaldel: föreningens kapitalkostnader och amorteringar fördelas efter ett andelstal som varje bostadsrätt har. Efter frivilliga kapitaltillskott reduceras avgiften i motsvarande del.
2. Driftsdel: Föreningens övriga kostnader och avskrivningar samt avsättningar till underhållsfonder fördelas efter andelstal för drift. Denna del betalas av alla.

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

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 485 527
årets resultat	<u>694 499</u>
Totalt	-1 791 028
Disoneras enligt följande:	
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	<u>-636 000</u>
balanseras i ny räkning	-2 427 028

8

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Nettoomsättning	1	5 375 168	5 485 641
Summa Rörelseintäkter		5 375 168	5 485 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 722 378	-2 850 361
Reparationer och Underhåll	3	-499 040	-956 756
Förvaltningskostnader	4	-218 009	-194 299
Personalkostnader	5	-110 595	-92 547
Av/nedskrivningar	6	-751 826	-900 195
Summa Rörelsekostnader		-4 301 848	-4 994 158
Rörelseresultat		1 073 320	491 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	7	6 879	5 829
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-385 700	-464 772
Summa finansiella poster		-378 821	-458 943
Resultat efter finansiella poster		694 499	32 540
Årets resultat		694 499	32 540

5

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 781 903	13 445 089
Inventarier, verktyg och installationer	10	610 843	666 023
Egna Bostadsrätter		170 000	170 000
		<u>13 562 746</u>	<u>14 281 112</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 562 746</u>	<u>14 281 112</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 929	135 487
Övriga Fordringar		67 502	74 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305 565	279 680
Summa Kortfristiga tillgångar		<u>416 996</u>	<u>489 193</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 515 382</u>	<u>1 083 411</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 932 378</u>	<u>1 572 604</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 495 124</u>	<u>15 853 716</u>

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 061 452	982 312
Fond för yttre underhåll		2 294 973	1 676 973
Summa bundet eget kapital		3 356 425	2 659 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 485 527	-1 900 066
Årets resultat		694 499	32 540
Summa fritt eget kapital		-1 791 028	-1 867 526
Summa eget kapital		1 565 397	791 759
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 926 000	13 986 000
		12 926 000	13 986 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		35 696	-
Leverantörsskulder		75 115	217 909
Skatteskulder		22 250	22 250
Övriga skulder		57 670	76 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		812 996	759 265
Summa Kortfristiga skulder		1 003 727	1 075 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 495 124	15 853 716

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	18 900 000	18 900 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	18 900 000	18 900 000

8

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2-reglerna).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1, Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Nyttjandeperioder:

Byggnader	87 år
Ombyggnader / Standardförbättringar	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fastighetsunderhåll

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar. Föreningen har upprättat en underhållsplan och i denna beräknad årlig kostnad för underhåll avsätts till yttre fond.

Uttag från fond görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen avskaffades från och med taxeringsåret 2008. Innebörden av lagändringen är att någon schablonintäkt inte ska tas upp till beskattning. I den mån bostadsrättsföreningen har inkomst av annan förvärvskälla beskattas det med statlig inkomstskatt.

8

Noter

Not 1 Omsättning

	2014	2013
HYRESINTÄKTER:		
Hyresintäkter Lokaler	68 292	68 332
	<u>68 292</u>	<u>68 332</u>
ÅRSavgIFTER:		
Årsavgifter bostäder	3 056 204	2 955 664
Årsavgifter kapital bostäder	903 834	909 622
Årsavgifter lokaler	551 594	533 034
Årsavgifter kapital lokaler	88 554	88 554
	<u>4 600 186</u>	<u>4 486 874</u>
ÖVRIGA avgIFTER		
Avgifter Kabel-TV	81 742	80 592
Avgifter Bredband	140 863	142 968
Avgifter Övrigt	470 896	656 504
	<u>693 501</u>	<u>880 064</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Diverse avgifter	13 189	50 372
	<u>13 189</u>	<u>50 372</u>
TOTALT:	<u>5 375 168</u>	<u>5 485 642</u>

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	245 836	237 335
Städning	176 745	131 365
Service och besiktningar	28 916	21 288
El	447 790	522 799
Värme	920 635	1 051 688
Vatten & Avlopp	252 449	242 751
Avfall	101 574	93 886
Försäkringar	108 414	106 588
Kabel-TV	78 667	77 658
Bredband	135 426	140 063
Fastighetsskatt	225 926	224 940
	<u>2 722 378</u>	<u>2 850 361</u>

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2014	2013
Reparationer	166 296	376 415
Reparationer Bostäder	78 257	111 018
Reparationer Gemensamma utrymmen	126 517	75 500
Reparationer Installationer	59 278	67 455
Reparationer Fasader Tak	68 692	254 843
Reparationer Markytor	-	2 266
Reparationer Övrigt	-	69 259
Summa Reparationer:	<u>499 040</u>	<u>956 756</u>
Underhåll:		
Summa Underhåll:	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTALT:	<u>499 040</u>	<u>956 756</u>

Större poster:

8

Not 4 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	2 303	1 693
Representation mm	5 373	1 956
Kontorsmaterial	-	143
Tele och Post	1 330	1 722
Revision	17 684	24 445
Kostnader Årsstämma	1 000	2 092
Kameral Förvaltning	104 152	101 247
Konsulter och övriga tjänster	80 669	53 066
Bankkostnader	5 498	4 768
Övriga Kostnader	-	3 168
	<u>218 009</u>	<u>194 300</u>

Not 5 Personal

Medelantalet anställda

	2014	2013
Män	-	-
Kvinnor	-	-
Totalt	<u>-</u>	<u>-</u>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	88 800	71 000
Summa	88 800	71 000
Sociala kostnader	21 795	21 547
Summa Personalkostnader	110 595	92 547

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014	2013
Avskrivning Byggnader	30 176	30 176
Avskrivningar på tilläggsfinansierade investeringar	373 010	422 501
Avskrivningar på inventarier	260 000	260 000
Inventarier	88 640	187 518
Summa	751 826	900 195

Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2014	2013
Ränteintäkter	7 126	5 907
Ränta Skattekonto	-247	-78
Summa	6 879	5 829

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014	2013
Räntekostnader Fastighetsknutna lån	385 700	464 772
Summa	385 700	464 772

8

Not 9 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	2 011 700	2 011 700
Fastighetsförbättringar	21 491 981	21 491 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	23 503 681	23 503 681
Avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 673 084	-1 642 908
Årets avskrivning byggnader	-30 176	-30 176
Ingående Avskrivningar fastighetsförbättringar	-8 385 508	-7 703 007
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-633 010	-682 501
Ack avskrivningar	-10 721 778	-10 058 592
	12 781 903	13 445 089
Redovisat värde vid årets slut	12 781 903	13 445 089

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 209 304	665 867
-Nyanskaffningar	33 460	543 437
	1 242 764	1 209 304
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-543 281	-355 763
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-88 640	-187 518
	-631 921	-543 281
Redovisat värde vid årets slut	610 843	666 023

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Kapital tillskott	Upplåtelse avgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	202 854	629 762	149 696	1 676 973	-1 900 066	32 540
Under året inbetalt	-	79 140	-			
Disposition enl årsstämma				618 000	-585 461	-32 540
Årets resultat						694 499
Vid årets slut	202 854	708 902	149 696	2 294 973	-2 485 527	694 499

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

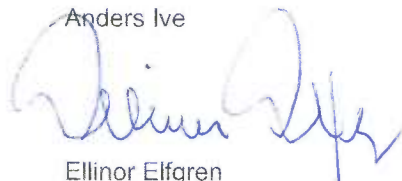
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Årlig amortering	2014	2013
SEB	1,17 %	3 månader	200 000	1 545 000	1 745 000
SEB	5,09 %	2017-11-28	200 000	1 320 000	1 520 000
SEB	2,78 %	2016-09-28	60 000	1 445 000	1 505 000
SEB	1,69 %	3 månader		2 000 000	2 000 000
SEB	1,69 %	3 månader	100 000	3 116 000	3 216 000
SEB	1,69 %	3 månader		3 000 000	3 000 000
SEB	1,69 %	3 månader		500 000	1 000 000
SUMMA:				12 926 000	13 986 000

Underskrifter

Ort och datum 20/4 2015



Anders Ive



Ellinor Elfgren

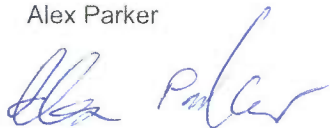


Tom Thunell

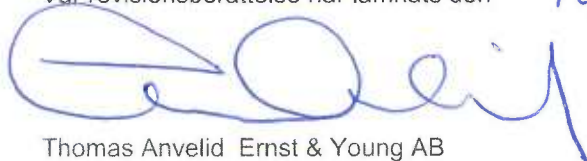


Eva Törnegren

Alex Parker



Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2015



Thomas Anvelid Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor