

Årsredovisning för

Brf Havsuttern

746000-4489

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsuttern, 746000-4489 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30, på stämman deltog 29 medlemmar.

STYRELSE

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Ive

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit 2 i styrelsen i förening

Revisor

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>
Thomas Anvelid	revisor	Ernst & Young AB	

Valberedning

Valberedning under året har varit Ulla Quist som sammankallande,

VERKSAMHETEN

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

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

Byggnadens Tekniska status

Byggnadsdel	År	Kommentar
Tak	2011	Lagningar läckage vindsfönster
Fasader	2013	Fogbättringar Södra Förstadsgatan 65
Fönster	1990	Ytterbågar av aluminium
Balkonger	2007	Löpande renovering Nästa 2018
Trädgård	2007	
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
Värmesystem	1980	Värmeväxlare 2013 nytt styrsystem
Elledningar	1997	ominstallation
Hissar	2011	Renovering

Underhållsplan uppdaterad 2010

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration	Braheds Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	MAFAB
Kabel-TV	ComHem
Bredband	Ownit
Trappstädning	Puh Städ

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning tkr	5 486	5 235	4 961	4 591	4 125
Rörelseresultat tkr	491	-25	254	425	724
Resultat efter Finansiella Poster tkr	33	-567	-290	71	376
Balansomslutning tkr	15 854	16 821	17 025	16 848	9 598
Årsavgift Bostäder kr/m2	491	532	509	485	503
Fond för yttre Underhåll tkr	1 677	1 059	837	616	394
Antal anställda	-	-	-	-	-
Årets Taxeringsvärde	92 833 000				
Föregående års taxeringsvärde	78 515 000				

Väsentliga händelser under året

Föreningen förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året. Avgifterna höjdes med 5 % i början på 2013.

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	-1 900 066
årets resultat	32 540
Totalt	-1 867 526
Disoneras enligt följande:	
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-618 000
balanseras i ny räkning	-2 485 526

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	5 485 641	5 235 079
		<u>5 485 641</u>	<u>5 235 079</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 850 361	-2 851 582
Reparationer och Underhåll	3	-956 756	-1 212 766
Förvaltningskostnader	4	-194 299	-231 302
Personalkostnader	5	-92 547	-118 985
Av/nedskrivningar	6	-900 195	-845 851
Summa Kostnader		<u>-4 994 158</u>	<u>-5 260 486</u>
Rörelseresultat		<u>491 483</u>	<u>-25 407</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	7	5 829	8 718
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-464 772	-550 415
Resultat efter finansiella poster		<u>32 540</u>	<u>-567 104</u>
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		<u>32 540</u>	<u>-567 104</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 445 089	14 157 766
Inventarier	10	666 023	310 104
Pågående om- och tillbyggnader		-	476 591
Bostadsrätter		170 000	170 000
		<u>14 281 112</u>	<u>15 114 461</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 281 112</u>	<u>15 114 461</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		135 487	49 558
Skattefordringar		74 026	164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>279 680</u>	<u>335 322</u>
		489 193	385 044
<i>Kassa och bank</i>		<u>1 083 411</u>	<u>1 321 098</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 572 604</u>	<u>1 706 142</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 853 716</u>	<u>16 820 603</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		982 312	879 131
Fond för yttre underhåll		1 676 973	1 058 973
		<u>2 659 285</u>	<u>1 938 104</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 900 066	-714 962
Årets resultat		32 540	-567 104
		<u>-1 867 526</u>	<u>-1 282 066</u>
Summa eget kapital		<u>791 759</u>	<u>656 038</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 986 000	14 711 220
		<u>13 986 000</u>	<u>14 711 220</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		217 909	675 930
Skatteskulder		22 250	16 006
Övriga skulder		76 533	41 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		759 265	719 931
		<u>1 075 957</u>	<u>1 453 345</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 853 716</u>	<u>16 820 603</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	18 900 000	18 900 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	18 900 000	18 900 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar

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

Anläggningstillgångar

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.

Noter

Not 1 Omsättning

	2013	2012
HYRESINTÄKTER:		
Hysesintäkter Lokaler	68 332	68 080
	<u>68 332</u>	<u>68 080</u>
ARSAVGIFTER:		
Årsavgifter bostäder	2 955 664	2 848 832
Årsavgifter kapital bostäder	909 622	931 473
Årsavgifter lokaler	533 034	513 768
Årsavgifter kapital lokaler	88 554	88 554
	<u>4 486 874</u>	<u>4 382 627</u>
ÖVRIGA AVGIFTER		
Avgifter Kabel-TV	80 592	112 317
Avgifter Bredband	142 968	153 788
Avgifter Övrigt	656 504	484 049
	<u>880 064</u>	<u>750 154</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Diverse avgifter	50 372	34 218
	<u>50 372</u>	<u>34 218</u>
TOTALT:	5 485 642	5 235 079

Not 2 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	237 335	203 295
Städning	131 365	123 521
Service och besiktningar	21 288	32 656
El	522 799	545 543
Värme	1 051 688	1 035 920
Vatten & Avlopp	242 751	195 844
Avfall	93 886	112 609
Försäkringar	106 588	102 541
Kabel-TV	77 658	95 252
Bredband	140 063	152 786
Fastighetsskatt	224 940	251 615
	<u>2 850 361</u>	<u>2 851 582</u>

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2013	2012
Reparationer	376 415	171 039
Reparationer Bostäder	111 018	-
Reparationer Gemensamma utrymmen	75 500	33 816
Reparationer Installationer	67 455	75 550
Reparationer Fasader Tak	254 843	169 887
Reparationer Markytor	2 266	1 308
Reparationer Övrigt	69 259	2 253
Summa Reparationer:	<u>956 756</u>	<u>453 853</u>
Underhåll:		
Summa Underhåll:	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTALT:	956 756	453 853

Större poster:

Not 4 Förvaltningskostnader

	2013	2012
Förbrukningsinventarier	1 693	653
Representation mm	1 956	2 546
Kontorsmaterial	143	425
Tele och Post	1 722	1 466
Revision	24 445	15 763
Kostnader Årsstämma	2 092	9 653
Kameral Förvaltning	101 247	104 055
Konsulter och övriga tjänster	53 066	91 983
Bankkostnader	4 768	4 757
Övriga Kostnader	3 168	-
	<u>194 300</u>	<u>231 301</u>

Not 5 Personal

Medelantalet anställda

	2013	2012
Män		
Kvinnor		
Totalt	<u>-</u>	<u>-</u>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013	2012
Styrelsearvoden	71 000	86 600
Övriga anställda	-	8 532
Summa	<u>71 000</u>	<u>95 132</u>
Sociala kostnader	21 547	23 853
Summa Personalkostnader	<u>92 547</u>	<u>118 985</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2013	2012
Avskrivning Byggnader	30 176	30 176
Avskrivningar på tilläggsfinansierade investeringar	422 501	422 501
Avskrivningar på inventarier	260 000	260 000
Inventarier	187 518	133 174
Summa	<u>900 195</u>	<u>845 851</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande intäkter

	2013	2012
Ränteintäkter	5 907	9 621
Ränta Skattekonto	-78	-903
Summa	<u>5 829</u>	<u>8 718</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande kostnader

	2013	2012
Räntekostnader Fastighetsknutna lån	464 772	550 415
Summa	464 772	550 415

Not 9 Byggnader och mark

	2013	2012
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	-1 642 908	-1 612 732
Årets avskrivning byggnader	-30 176	-30 176
Ingående Avskrivningar fastighetsförbättringar	-7 703 007	-7 020 506
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-682 501	-682 501
Ack avskrivningar	-10 058 592	-9 345 915
	13 445 089	14 157 766
Redovisat värde vid årets slut	13 445 089	14 157 766

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	665 867	630 582
-Nyanskaffningar	543 437	35 285
	1 209 304	665 867
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-355 763	-268 067
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-187 518	-87 696
	-543 281	-355 763
Redovisat värde vid årets slut	666 023	310 104

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Kapital tillskott	Upplåtelse avgifter	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	202 854	526 581	149 696	1 058 973	-714 962	-567 104
Under året inbetalt	-	103 181	-			
Disposition enl årsstämma				618 000	-1 185 104	567 104
Årets resultat						32 540
Vid årets slut	202 854	629 762	149 696	1 676 973	-1 900 066	32 540

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Årlig amortering	2013	2012
SEB		3 månader	löst	-	113 220
SEB	5,07 %	2014-11-28	200 000	1 745 000	1 910 000
SEB	5,09 %	2017-11-28	200 000	1 520 000	1 685 000
SEB	2,78 %	2016-09-28	60 000	1 505 000	1 565 000
SEB	2,03 %	3 månader		2 000 000	2 000 000
SEB	2,38 %	3 månader	100 000	3 216 000	3 438 000
SEB	2,13 %	3 månader		3 000 000	3 000 000
SEB	2,13 %	3 månader		1 000 000	1 000 000
SUMMA:				13 986 000	14 711 220

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

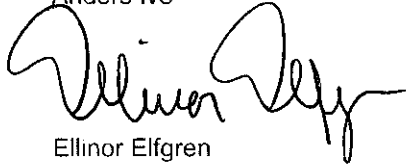
	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Fastighetsinteckningar	18 900 000	18 900 000
Ansvarsförbindelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
	18 900 000	18 900 000

Underskrifter

Ort och datum *Malmö 140409*



Anders Ive



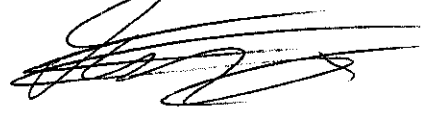
Ellinor Elfgren



Alex Parker



Tom Thunell



Eva Törnégren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Thomas Anvelid Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor