

**BRF Havsuttern**  
Organisationsnr 746000-4489

## Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari 2011 – 31 december 2011

8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsuttern får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2011 – 31 december 2011.

### Styrelse, revisorer och andra funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald till</u>	<u>Styrelsesuppleanter:</u>	<u>Vald t.o.m.</u>
Bo Carlstedt	Årsmötet 2012	Amir Adnanipour	Årsmötet 2012
Ulla Quist	Årsmötet 2012	Sebastian Kovacev Dahlström	Årsmötet 2013
Olof Johansson	Årsmötet 2012		
Christer Gärdshby	Årsmötet 2013		
Rebecka Fjälling	Årsmötet 2013		

#### Revisorer:

Ernst & Young AB

#### Valberedning:

Ulf Lundell Sammankallande  
Tom Thunell

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Havsuttern 15, 17 och 18 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 141 bostadslägenheter samt 7 lokaler upplåtna med bostadsrätt och 1 hyreslokal. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Bostadsarea	7 099	m <sup>2</sup>
Lokalyta	567	m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	78 515 000	Kr
Föregående Taxeringsvärde	73 859 000	kr

### Överlåtelser

Av föreningens 149 objekt har under året 22 st bytt ägare.

### Förvaltning

Braheds Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan 2010.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Föreningen har hållit 1 ordinarie föreningsstämma samt 2 extrastämmor  
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

4

## Underhåll

<u>Fastighets del</u>	<u>Senaste åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Planerad åtgärd</u>	<u>År</u>
<b>Vattenstammar</b>	Nyinstallation	1997		
<b>Avloppsstammar</b>	Relining	2010		
<b>El</b>	Nyinstallation	1997		
<b>Tak</b>	Läckage vindsfönster	2011		
<b>Fönster</b>	Ytterbågar av aluminium	1990		
<b>Fasad</b>			Fogförbättringar	2012
<b>Värmeanläggning</b>	Värmeväxlare Nytt styrsystem	1980 2010		
<b>Balkonger</b>	Löpande renov	2007	Nästa renovering	2018
<b>Gård</b>	Källartrappor	2007-08		
<b>Hissar</b>	Totalrenovering	2010-11		

Underhållsplanen är uppdaterad 2010 och uppföljning av åtgärder kommer att ske 2011.

Renovering av hissarna som påbörjades 2010 avslutades under 2011, samtliga 11 hissar är nu slutbesiktigade och godkända. Värmesystemet har efter monteringen av avstängningsventiler på radiatorerna injusterats. Isolering av oisolerade värmeledningar har gjorts under hösten. Kontroll av värmen kommer att utföras regelbundet även i framtiden. Värmeförbrukningen har trots den kalla vintern och sommaren minskat och är den lägsta sedan 2002.

I maj genomfördes en rättegång mot medlem som fick rätt att kvarstå som medlem. Däremot får medlemmen inte ändra verksamheten utan styrelsens godkännande.

År 2007 renoverades altanerna vid S Förstadsgatan. Sedan dess har det återkommit läckage som vintern 2010-11 orsakade stora vattenskador i samtliga underliggande lägenheter. Trots vidtagna åtgärder återkom läckage efter ett skyfall sommaren 2011. Föreningen har bekostat utredning av orsaken och ombyggnad har ägt rum.

I november och december hölls 2 extrastämmor som godkände nya stadgar.

## Anställda

Föreningen har inga anställda.

## Föreningens resultat och ställning

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Intäkter	4 961	4 591	4 125	3 949	3 798
Rörelseresultat	254	425	724	43	676
Resultat efter finansiella poster	-290	71	376	-322	-77
Balansomslutning	17 025	16 848	9 598	9 518	11 256

## Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets Underskott på 290 384 kronor överförs till Balanserad Resultat samt att avsättning till Underhållsfond sker med 221 577,- från Balanserad Resultat.

7

## Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER	Not:	2011	2010
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter, lokaler, momsregistrerade		71 104	64 452
Årsavgifter, bostäder		3 616 873	3 443 434
Årsavgifter lokaler, momsregistrerade		682 632	620 802
Kabel-TV		112 320	112 385
Bredband		153 792	
El		282 775	315 302
Säkerhetsdörr		3 744	3 744
Pant & överlåtelseavgifter		29 540	19 105
Kravavgifter		4 246	11 439
Övriga fakturerade kostnader		4 420	
Öres & kronutjämning		-1	-1
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 961 445</b>	<b>4 590 662</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>4 961 445</b>	<b>4 590 662</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Fastighetsskötsel material		-1 314	-1 044
Fastighetsskötsel		-163 200	-152 112
Värme-/Pannkontroll			-1 343
Trappstädning		-121 842	-123 774
Hissbesiktning		-57 635	-29 707
Bevakning			-1 108
Gångbanerenhållning		-74 354	-58 268
Reparation av bostäder		-8 579	-13 272
Reparation Tvättutrustning		-37 259	-8 065
Reparation Trapphus		-4 631	-6 170
Reparation vind källare		-5 494	-15 079
Reparation dörrar & portar		-23 296	-5 513
Reparation soprum			-1 626
Rep Gemensamma utrymmen		-22 274	
Reparationer Installationer			-38 177
Reparation VA		-6 808	-31 701
Reparation värme		-2 871	-77 266
Rep Ventilation		-3 100	
El		-138	-4 157
Reparation Hissar		-32 465	-26 932
Reparation lås /porttelefon		345	-16 563
Reparation av huskropp utvändigt		-2 303	
Rep Balkonger		-538	
Planteringar		-1 478	-998
Reparation Utemiljöer		-21 278	-9 143
Reparation skador			-70 868
Ersättning skador till boende			-30 704
Reparation Övrigt		-4 700	-9 945
Underhåll, utgift för köpta tjänster		-350 327	-102 830

Fastighetsel	-576 866	-573 579
Fjärrvärme	-950 525	-1 099 500
Vatten / Avlopp	-265 471	-200 430
Avfallshantering	-120 730	-90 790
Försäkringspremier	-93 886	-74 837
Försäkringsersättningar	19 318	
Kabel-TV	-110 911	-109 186
Bredband	-152 568	-25 428
Övrigt	-49	
Fastighetsskatt	-242 732	-239 207
<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-3 439 957</b>	<b>-3 249 322</b>
<b>Förvaltningskostnader</b>		
Förbrukningsinventarier	-1 282	-717
Förbrukningsmaterial	-2 677	-1 264
Inkasso och KFM-avgifter		-900
Representation, avdragsgill	-3 611	-3 713
Kontorsmaterial & Trycksaker	-77	-2 861
Tele	-2 628	-2 704
Porto		-260
Styrelsearvode	-107 998	-101 009
Revision	-16 687	-14 593
Möteskostnader/ Årsstämma	-12 907	-13 601
Förvaltningskostnader	-102 712	-94 106
Övriga förvaltningskostnader	-31 927	-6 821
Konsultarvoden	-68 668	-62 068
Bankkostnader	-3 494	-2 843
Advokatkostnader	-48 547	
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	-376	-277
Löner till kollektivanställda	-24 960	-24 000
Sociala avgifter för löner och ersättningar	-28 473	-25 992
<b>Summa Förvaltningskostnader</b>	<b>-457 023</b>	<b>-357 730</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Avskrivningar byggnader	1 -30 176	-30 176
Avskrivningar på investeringar	1 -422 501	-422 502
Avskrivningar på byggnadsinventarier	1 -260 000	
Avskrivningar på inventarier och verktyg	1 -117 021	-105 568
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-829 698</b>	<b>-558 246</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>234 776</b>	<b>425 365</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från bank	7 128	2 021
Skattefria ränteintäkter	-460	-290
Räntekostnader Långfristiga skulder	-531 819	-355 726
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-525 150</b>	<b>-353 995</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-290 384</b>	<b>71 370</b>

**Balansräkning**

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not: 2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Akkumulerade avskrivningar byggnader	-1 612 732	-1 582 556
Fastighetsförbättringar 20 års	12 300 000	12 300 000
Fastighetsförbättringar 10 års	535 016	535 016
Fastighetsförbättringar 2010-2011	8 656 965	
Värdeminskning Fastighetsförbättring	-7 020 506	-6 338 005
Pågående om- och tillbyggnad	0	6 442 020
Bostadsrätt	170 000	170 000
Inventarier	102 741	45 478
Byggnadsinventarier	527 842	527 842
Ack avskrivningar på inventarier och verktyg	-268 067	-151 046
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 402 959</b>	<b>13 960 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	13 829	72 184
Skattekonto	123	1 910
Kortfristiga fordringar hos leverantörer	168 568	
Förutbetalda försäkringspremier	102 541	100 477
Upplupna Elintäkter lgh	30 560	52 395
Övriga förutbetalda kostnader	2 70 949	69 528
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>386 570</b>	<b>296 494</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa	4 979	4 979
Bankkonto	1 230 263	2 586 162
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 235 242</b>	<b>2 591 142</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 621 812</b>	<b>2 887 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 024 770</b>	<b>16 848 084</b>

Y

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not:</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser (BRF)	3	-202 854	-202 854
Insatsemission/ upplåtelseavgifter (BRF)		-149 696	-149 696
Yttre fond (BRF)		-837 396	-615 819
Balanserad vinst eller förlust		203 001	52 795
Årets resultat		290384	-71 370
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-696 561</b>	<b>-986 945</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån SEB	4	-313 220	-513 220
Lån SEB		-1 970 000	-2 030 000
Lån SEB		-1 745 000	-1 805 000
Lån SEB		-1 625 000	-1 685 000
Lån SEB		-2 000 000	-2 000 000
Lån SEB		-3 492 000	-3 564 000
Lån SEB		-3 000 000	-3 000 000
Lån SEB		-1 000 000	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-15 145 220</b>	<b>-14 597 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-5 436	
Leverantörsskulder		-341 140	-598 926
Skatteskulder		-27 413	-21 825
Redovisningskonto Moms		-41 443	-17 878
Personalskatt		-624	-212
Avräkning soc avg		-653	-221
Upplupna räntekostnader		-11 267	-6 183
Förutbetalda årsavgifter		-391 874	-247 842
Övriga kortfristiga skulder		-2 915	
Övriga upplupna kostnader	5	-360 225	-370 833
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-1 182 989</b>	<b>-1 263 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-17 024 770</b>	<b>-16 848 084</b>
<b>Ställda Säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		18 900 000	18 900 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

8

**Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Noter till Resultaträkning och Balansräkning:**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Not 1: Avskrivning sker med 1,5% på byggnader  
Avskrivning sker med 3 % på fastighetsförbättringar  
Avskrivning sker med 10% fastighetsförbättringar 10-års  
Avskrivning sker med 20 % för inventarier

Not 2: Förutbetalda kostnader består av:

Kabel-TV	28 391,00
Bredband	38 360,00
Otil Hisservice	4 198,00

Not 3: Förändring av eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
<b>Belopp årets ingång</b>	202 854	149 696	615 819	-52 795	71 370
<b>Förändring under året</b>			0	221 577	-150 207
<b>Årets Resultat</b>					-290 384
<b>Belopp årets utgång</b>	202 854	149 696	837 396	-203 001	-290 384

Not 4:	Långgivare	Belopp	Bunden till	Rta
	SEB	313 220	Rörligt f.n.	3,10%
	SEB	1 970 000	2014-11-28	5,07%
	SEB	1 745 000	2017-11-28	5,09%
	SEB	1 625 000	2012-09-28	3,72%
	SEB	2 000 000	Rörlig f.n.	3,34%
	SEB	3 492 000	Rörlig f.n.	3,34%
	SEB	3 000 000	Rörlig f.n.	3,49%
	SEB	1 000 000	Rörligt f.n.	3,91%

Not 5: Upplupna kostnader består av:

El	52 041,00
Värme	116 597,00
Vatten/Avlopp	40 089,00
Avfall	10 878,00
Uppl Styrelsearvode inkl soc avg	140 620,00



## Underskrifter:

Malmö den 24/4 2012



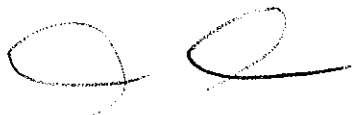
Olof Johansson



Ulla Quist



Bo Carlstedt



Christer Gärdby



Rebecka Fjälling

Revisionsberättelse har avgivits

Malmö den 26/4 2012



Thomas Anvelid

Aut. revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Havsutter, org.nr 746000-4489

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Havsuttern för 2011-01-01 - 2011-12-31

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad [Godkänd] revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisions sed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Havsuttern för 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

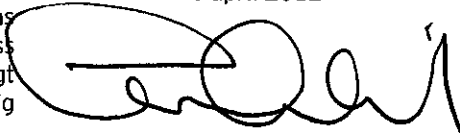
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten [behandlar förlusten] enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 26 april 2012



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor