

Årsredovisning 2007

Brf. Havsuttern

Styrelsen för Brf Havsuttern får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2007-01-01 - 2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelser och revisorer:

Ordinarie ledamöter

Elisabeth Gullander	Ordförande	2007-01-01 - 2007-05-09
Emma Wallén	Ordförande	2007-05-09 - 2007-09-11
Bo Carlstedt	Ordförande	2007-09-11 - 2007-12-31
Ulla Quist	Sekreterare	2007-01-01 - 2007-12-31
Christer Gärdshby	Kassör	2007-01-01 - 2007-12-31
Elin Gullander	Ledamot	2007-01-01 - 2007-05-09
Mathias Essner	Vice ordf.	2007-05-09 - 2007-12-31
Fredrik Wallin	Ledamot	2007-05-09 - 2007-12-31

Suppleanter

Leif Lundgren	2007-01-01 - 2007-05-09
Olof Sandström	2007-01-01 - 2007-05-09
Katarina Rembert	2007-05-09 - 2007-12-31
Åsa Engzell	2007-05-09 - 2007-12-31
Bo Carlstedt	2007-05-09 - 2007-09-11
Emma Wallén	2007-09-11 - 2007-12-31

Revisorer

Thomas Anvelid	2007-01-01 - 2007-12-31
----------------	-------------------------

Revisorsuppleant

Per Larsson	2007-01-01 - 2007-12-31
-------------	-------------------------

Valberedning

Karin Andersson
Amir Adnanipour

Överlåtelse:

Av föreningens 155 lägenheter har under året 23 st bytt ägare.

Händelser under 2007:

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden varav 8 st efter 9 maj 2007. Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2007.

Den nya styrelsen första arbete i maj blev att sätta igång med upphandling av brådskanande renovering av balkongerna plan 5 Södra Förstadsgatan då regnvatten läckte in till lägenheter på plan 4. Samtliga källarnedgångar var i mycket dåligt skick som också dessa krävde en snabb insats. Konsult anlätades för planering och upphandling av renoveringen. Själva arbetet avslutades i december men är fortfarande inte helt godkänt. Nya banklån har upphandlats för att täcka kostnaden på cirka 1700000:- varav 1000000:- aktiveras och resterande återfinns under posten underhåll övrigt. Källaren Solters Plan och Södra Förstadsgatan 65A har haft översvärmning i samband med skyfallen under sommaren. Undersökning har startats för att försöka hitta och åtgärda dessa problem.

Försök med grovsopscontainer på Solters Plan var både kostsamt och omständligt. Fastighetsskötarna har istället ställt sitt släp till förfogande varannan månad för borttransport av grovsopor. Stora kostnader har drabbat föreningen att få bortkört kvarlämnat skräp på vindar och källare.

Ett nytt lägenhets- och pantregister har uppdaterats och lagts in i en nyinköpt dator. Systematiskt brandskyddsarbete enligt lag har under året påbörjats. Skrivelse har sänts till Stadsbyggnadskontoret med önskemål att få stänga och låsa grinden vid Solters Plan 1E alternativt att få köpa kommunens mark. Förbättring har gjorts i tvättstugorna för att effektivisera torkrummen. Ny underhållsplan är beställd att utföras av vår konsult. Den tidigare planen är från 2005

Trädgårdsgruppen har utfört ett enastående arbete men efterlyser fler frivilliga.

Under 2007 har vi haft mycket renoveringsarbete inom föreningen och samtliga berörda medlemmar har visat mycket stort tålamod och samarbetsvilja.

Fastighetens skick:

Vattenstammar är nya 1997. Avloppsstammar original, spolade 1998. El nytt 1997. Fönster är yttre bågar i aluminium och fönstren är klädda med plåt på utsidan utfört 1990. Värmerör och radiatorer är från huset byggdes. Fjärrvärme, värmeväxlare från 1980. Renovering av balkonger har utförts löpande. Underhållsplan är från 2005 och ny planeras i år. Under 2008 planeras underhåll av samtliga entrédörrar samt källarfönster och socklar samt utbyte av 3 tvättmaskiner och torktumlare. Årsavgifterna är höjda med 3% 2008.

Förvaltning:

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



Resultatdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat 206 675,52 kr

Årets resultat -86 593,75 kr

Att disponera 120 081,77 kr

Till yttrefonden föreslås att
sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet -221 577,00 kr

Då årets underhåll varit stort föreslås
Återföring från fonden med 135 000,00 kr

Kvar att balansera i ny räkning 33 504,77 kr

Vi i styrelsen vill tacka samtliga medlemmar för det förtroende och goda samarbete vi åtnjutit under verksamhetsåret.

För styrelsen Brf Havsuttern

Bo Carlstedt
ordförande




Resultaträkning

		01-01-2007 31-12-2007	01-01-2006 31-12-2006
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	3 697 809,00 kr	3 700 247,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		100 036,00 kr	100 844,00 kr
		<u>3 797 845,00 kr</u>	<u>3 801 091,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-359 709,50 kr	-324 309,00 kr
Driftskostnader	3	-1 741 984,95 kr	-1 750 155,05 kr
Underhållskostnader	4	-688 516,25 kr	-485 032,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-218 160,00 kr	-116 120,00 kr
Personalkostnader	6	-113 676,00 kr	-100 600,00 kr
		<u>-3 122 046,70 kr</u>	<u>-2 776 216,05 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		675 798,30 kr	1 024 874,95 kr
Avskrivningar	7	-432 752,00 kr	-402 752,00 kr
		<u>-432 752,00 kr</u>	<u>-402 752,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		243 046,30 kr	622 122,95 kr
Räntointäkter		35 329,95 kr	12 531,34 kr
Räntekostnader		-355 192,00 kr	-365 149,00 kr
		<u>-319 862,05 kr</u>	<u>-352 617,66 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-76 815,75 kr	269 505,29 kr
Skatt på årets beskattningsbar		-9 778,00 kr	-278 289,00 kr
Årets resultat		-86 593,75 kr	-8 783,71 kr

ly

Balansräkning

	Not	31-12-2007	31-12-2006
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	7		
Byggnader och mark		519 672,00 kr	549 848,00 kr
Fastighetsförbättringar		7 529 500,00 kr	6 928 500,00 kr
Bostadsrätt		170 000,00 kr	170 000,00 kr
Maskiner och inventarier		8 908,99 kr	12 484,99 kr
		<u>8 228 080,99 kr</u>	<u>7 660 832,99 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		8 228 080,99 kr	7 660 832,99 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter o avgift		2 507,00 kr	0,00 kr
Interimsfordringar	11	130 362,00 kr	91 843,00 kr
		<u>132 869,00 kr</u>	<u>91 843,00 kr</u>
Kassa och bank		2 895 160,50 kr	1 034 440,53 kr
Summa omsättningstillgångar		3 028 029,50 kr	1 126 283,53 kr
Summa tillgångar		<u>11 256 110,49 kr</u>	<u>8 787 116,52 kr</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		-406 088,00 kr	-406 592,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		-206 675,52 kr	-214 955,23 kr
Årets resultat		86 593,75 kr	8 783,71 kr
Summa eget kapital		<u>-728 719,77 kr</u>	<u>-815 313,52 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-8 883 220,00 kr	-7 208 220,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-8 883 220,00 kr</u>	<u>-7 208 220,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0,00 kr	-35 802,00 kr
Depositionsavgifter		0,00 kr	-45 876,00 kr
Leverantörsskulder		-1 194 755,72 kr	-238 638,00 kr
Skatteskulder		-14 745,00 kr	-43 539,00 kr
Personalens källskatt		-22 050,00 kr	-300,00 kr
Avräkning lagstadgade sociala		-18 215,00 kr	-272,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-20 979,00 kr	-23 620,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-257 869,00 kr	-240 850,00 kr
Övriga upplupna kostnader & fö	12	-115 557,00 kr	-134 686,00 kr
		<u>-1 644 170,72 kr</u>	<u>-763 583,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-11 256 110,49 kr</u>	<u>-8 787 116,52 kr</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.

Kvittnings 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>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkter lokaler moms fria	57 600,00 kr	57 600,00 kr
Årsavgifter	3 640 209,00 kr	3 642 647,00 kr
	<u>3 697 809,00 kr</u>	<u>3 700 247,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	1 175,00 kr	383,00 kr
Kabel TV debitering	67 275,00 kr	67 392,00 kr
Övriga avgifter	31 586,00 kr	33 069,00 kr
	<u>100 036,00 kr</u>	<u>100 844,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel, material	678,50 kr	0,00 kr
Fastighetsskötsel	223 234,50 kr	178 952,00 kr
Städning	114 648,00 kr	103 290,00 kr
Sotning	0,00 kr	2 310,00 kr
Externt tillsyn & besiktningar	4 687,50 kr	0,00 kr
OVK	0,00 kr	29 725,00 kr
Hissbesiktning	7 453,00 kr	7 219,00 kr
Bevakningskostnader	3 258,00 kr	2 813,00 kr
Gångbanerrenhållning	5 750,00 kr	0,00 kr
	<u>359 709,50 kr</u>	<u>324 309,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	131 064,70 kr	141 564,05 kr
Värmekostnad fjärrvärme	897 881,00 kr	928 629,00 kr
Vatten och avlopp	225 845,00 kr	211 261,00 kr
Soptömning	95 767,50 kr	75 699,00 kr
Fastig. försäkringspremie	49 814,00 kr	47 413,00 kr
Kabel tv/ bredband	102 232,00 kr	97 970,00 kr
Övriga fastighetskostnader	14 391,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	205 390,00 kr	242 320,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	15 129,75 kr	4 774,00 kr
Förbrukningsmaterial	4 470,00 kr	525,00 kr
	<u>1 741 984,95 kr</u>	<u>1 750 155,05 kr</u>

	2007	2006
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Underhåll hyreslägenhet	812,50 kr	0,00 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	11 209,50 kr	38 972,00 kr
Underhåll av trapphus	12 710,50 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	18 748,50 kr	0,00 kr
Underhåll av soprum	179,00 kr	0,00 kr
Rep. Va, sanitet	27 845,75 kr	0,00 kr
Rep. värme	18 617,00 kr	0,00 kr
Rep. El	10 079,25 kr	49 383,00 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	0,00 kr	262 129,00 kr
Underhåll hiss	53 101,00 kr	38 274,00 kr
Värmekontroll	7 078,00 kr	21 626,00 kr
Underhåll av lås	21 626,50 kr	7 030,00 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	10 619,00 kr	8 398,00 kr
Rep. fasad	994,00 kr	0,00 kr
Rep. fönster	5 723,00 kr	0,00 kr
Rep balkonger	9 224,00 kr	56 000,00 kr
Rep. gräsytor	2 375,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	5 731,00 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	471 842,75 kr	3 220,00 kr
	688 516,25 kr	485 032,00 kr
 <u>Not 5 Externa rörelsekostnader</u>		
Telekommunikation	2 124,00 kr	2 280,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	39 691,00 kr	17 496,00 kr
Revisionsarvoden externa	10 625,00 kr	9 850,00 kr
Kostnad möten/stämma	7 990,00 kr	11 094,00 kr
Förvaltningskostnad	87 395,00 kr	74 820,00 kr
Konsultarvoden	69 755,00 kr	0,00 kr
Bankkostnader	580,00 kr	580,00 kr
	218 160,00 kr	116 120,00 kr
 <u>Not 6 Personalkostnader</u>		
Löner till kollektivanställda	18 168,00 kr	12 000,00 kr
Löner till tjänstemän	0,00 kr	1 000,00 kr
Arvoden till styrelsen	72 200,00 kr	64 550,00 kr
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	22 370,00 kr	21 337,00 kr
Utbildning	938,00 kr	1 713,00 kr
	113 676,00 kr	100 600,00 kr
 <u>Not 7 Anläggningstillgångar</u>		
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	-1 461 852,00 kr	-1 431 676,00 kr
Årets avskrivningar	-30 176,00 kr	-30 176,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 492 028,00 kr	-1 461 852,00 kr
Avskrivning sker med	1,50%	

WA

	2007	2006
Fastighetsförbättringar		
Ingående anskaffningsvärde	11 300 000,00 kr	11 300 000,00 kr
Aktiverat under året: Balkongrenovering	1 000 000,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 300 000,00 kr	11 300 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-4 491 500,00 kr	-4 152 500,00 kr
Årets avskrivningar	-369 000,00 kr	-339 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 860 500,00 kr	-4 491 500,00 kr
Avskrivning sker med	3,00%	
Fastighetsförbättringar 10-års		
Ingående anskaffningsvärde	300 000,00 kr	300 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000,00 kr	300 000,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-180 000,00 kr	-150 000,00 kr
Årets avskrivningar	-30 000,00 kr	-30 000,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-210 000,00 kr	-180 000,00 kr
Avskrivning sker med	10,00%	
Totalt byggnader och mark	8 049 172,00 kr	7 478 348,00 kr
Fastighetsbeteckning:	Havsuttern 15, 17, 18	
Fastigheten består av		
Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler Lokalyta
142	7016 kvm	7 523 kvm
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	42 000 000,00 kr 24 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	27 800 000,00 kr 17 200 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	3 144 000,00 kr 2 652 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	915 000,00 kr 980 000,00 kr
Summa		73 859 000,00 kr 44 832 000,00 kr
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	45 477,99 kr	36 183,00 kr
Införskaffat under året: Ny dator	0,00 kr	9 294,99 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 477,99 kr	45 477,99 kr
Ingående avskrivningar inventarier	-32 993,00 kr	-29 417,00 kr
Årets avskrivningar	-3 576,00 kr	-3 576,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 569,00 kr	-32 993,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%	
Totalt inventarier	8 908,99 kr	12 484,99 kr
Not 8 Inteckningslån		
SEB Bolån	Räntesats	Villkorsändringsdag
SEB Bolån	5,07%	
Handelsbanken Hypotek	5,75%	2009-03-01
SEB Bolån	5,09%	
SEB Bolån	4,50%	2012-09-28
SEB Bolån	4,49%	2011-04-30
		2 210 000,00 kr 2 210 000,00 kr
		1 710 000,00 kr 1 760 000,00 kr
		1 985 000,00 kr 0,00 kr
		1 865 000,00 kr 1 925 000,00 kr
		1 113 220,00 kr 1 313 220,00 kr
		8 883 220,00 kr 7 208 220,00 kr

W

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	406 592 kr	214 955 kr	-8 784 kr
Överföring till fond enligt stämmobeslut			134 496 kr	-143 280 kr	8 784 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)			-135 000 kr	135 000 kr	
Årets resultat					-86 594 kr
Belopp vid årets utgång	202 550 kr	0 kr	406 088 kr	206 676 kr	-86 594 kr

Not 10 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 11 Interimsfordringar

Vattenavgiften				19 113,00 kr	18 617,00 kr
Sopavgifter				3 823,00 kr	2 887,00 kr
Försäkring				58 174,00 kr	- kr
Kabel tv				26 201,00 kr	25 365,00 kr
Förvaltningsarvode				23 051,00 kr	37 896,00 kr
Värmekontroll				0,00 kr	7 078,00 kr
				<u>130 362,00 kr</u>	<u>91 843,00 kr</u>


Not 12 Interimsskulder

Elavgifter				0,00 kr	34 500,00 kr
Felinbetalningar				1 637,00 kr	1 637,00 kr
Värmekostnad				113 920,00 kr	98 549,00 kr
				<u>115 557,00 kr</u>	<u>134 686,00 kr</u>

Malmö den 17/14 2008



Bo Carlstedt



Mathias Essner



Ulla Quist




Christer Gårdsby

Fredrik Wallin

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 21/11 2008



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 bostadsrättsföreningen Havsuttern för räkenskapsåret 2007. 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 revisions sed 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, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 2008-04-21



Thomas Anvelid

Auktoriserad revisor