

BRF Havsuttern
Organisationsnr 746000-4489

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari 2009 – 31 december 2009

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsuttern får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2009 – 31 december 2009.

Styrelse, revisorer och andra funktionärer

Ordinarie ledamöter	Vald till	Styrelsesuppleanter:	Vald t.o.m.
Bo Carlstedt	Årsmötet 2010	Amir Adnanipour	Årsmötet 2010
Ulla Quist	Årsmötet 2010	Olof Johansson	Årsmötet 2010
Katarina Rembert	Årsmötet 2010		
Christer Gärdsby	Årsmötet 2011		
Urve Avasalu	Årsmötet 2011		

Revisorer:

Thomas Anvelid

Revisorsuppleanter:

Per Larsson

Valberedning:

Birgitta Hallström Sammankallande
Anna Åström

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 149 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Bostadsarea	7 099	m ²
Lokalyta	567	m ²
Årets taxeringsvärde	73 859 000	Kr
Föregående Taxeringsvärde	73 859 000	kr

Överlåtelser

Av föreningens 149 lägenheter har under året 6 st bytt ägare.

Förvaltning

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

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

Föreningen har 10-årsunderhållsplan som skall kompletteras under 2010. Avgifterna kommer att höjas under 2010 pga planerade renoveringar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2009. Extra föreningsstämma hölls den 17 juni 2009 för stadgeändringar.

Braheds Förvaltning är vår nya ekonomiska och tekniska förvaltare sedan 1 januari 2009 och vårt samarbete är mycket gott. Föreningen är numera momsregistrerad. Energideklarationen visade på en del åtgärder som bör utföras, bl.a. är avtalet med eGain uppsagt (väderprognosstyrning av värmen). Nytt styrsystem för värmen skall installeras under 2010. Styrelserummet är flyttat till utrymmen vid pannrummet och det gamla styrelserummet är sålt efter budgivning. Vi har nu bra rutiner enligt lag för systematiskt brandskyddsarbete. Fortfarande har föreningen stora kostnader varje månad pga att föremål lämnas kvar i vinds- och källargångar - vilket är olagligt eftersom samtliga källar- och vindsgångar är utrymningsvägar. Grunden vid husgaveln Solters Plan 1E är nu dränerad. Under hösten har ett försök till lagning av otäta fönster och avluftningsrör på våra tak utförts. Det är för tidigt att avgöra om den typ av renovering är tillräcklig. Samtliga el-mätare är utbytta, el inköps numera gemensamt. Upphandling av relining av spillvattenledningarna har slutförts under hösten och arbete påbörjas i början av januari 2010.

I början av 2010 kommer upphandling för renovering av samtliga hissar, nytt passagesystem att påbörjas. Genomgång av styrsystemet för värmen och installationen skall vara klar innan hösten 2010. Avtalet med Ownit bredband går ut under 2010 och kommer att upphandlas på nytt. Intresset från medlemmarna att hjälpa till med trädgården har varit sparsamt, men den lilla Trädgårdsgruppen har som vanligt utfört ett stort arbete som sparat en hel del pengar för alla medlemmar.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Föreningens resultat och ställning

Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Intäkter	4 125	3 949	3 798	3 801
Rörelseresultat	724	43	676	1 025
Resultat efter finansiella poster	376	-322	-77	269
Balansomslutning	9 598	9 518	11 256	8 787

Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott på 374 454 kronor överförs till Balanserad Resultat samt att avsättning till Underhållsfond sker med 221 577,- från Balanserad Resultat.

4

Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER	Not:	2009	2008
Hysesintäkter, lokaler	1	65 400	62 784
Årsavgifter, bostäder	1	3 867 378	3 746 956
Årsavgifter övriga objekt		8 047	2 401
Kabel-TV		112 320	103 320
Pant & överlåtelseavgifter		12 650	26 135
Kravavgifter		2 947	1 045
Övriga fakturerade kostnader		2 057	5 724
Summa nettoomsättning		4 070 799	3 948 365
Övriga rörelseintäkter			
Försäkringsersättningar		10 908	
Övriga ersättningar och intäkt	2	43 351	600
Summa övriga rörelseintäkter		54 259	600
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		4 125 058	3 948 965
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel material		-6 507	-1 742
Fastighetsskötsel		-139 853	-195 667
Trappstädning		-119 850	-120 661
Extern Tillsyn o besiktning		-538	-12 869
Hissbesiktning		-8 701	
Bevakning		-3 145	-3 961
Fastighetsskötsel		-11 263	-8 815
Målning gemensamma utrymmen		-538	
Reparation Tvättutrustning		-12 290	-215 895
Underhåll Trapphus		-13 108	-13 210
Reparation vind källare		-26 463	-13 433
Underhåll dörrar & Portar		-18 629	-6 483
Underhåll soprum		-3 607	-4 806
Reparationer Installationer		-44 474	-2 295
Reparation VA		-23 579	-19 262
Reparation värme		-14 052	-2 121
Reparation Hissar		-22 502	-114 214
Reparation lås /porttelefon		-13 623	-34 053
Tak		-8 867	-1 224
Fönster		-5 025	-5 015
Reparation Utemiljöer		-14 967	-2 578
Reparation skador		-45 865	-12 414
Underhåll övrigt			-263 820
Fastighetsel		-131 223	-157 748
Fjärrvärme		-954 051	-931 073
Vatten / Avlopp		-225 939	-222 334
Avfallshantering		-109 258	-102 736
Försäkringspremier		-63 737	-58 174
Kabel-TV		-108 757	-105 137
Underhåll hyreslägenhet			-894
Rep. El			-1 539
Rep. underhåll byggnad			-12 740
Rep. fasad			-155 000
Rep Hårdgjorda ytor			-1 294

Rep Planteringar		-1 732
Ersättning boende vid skada		-46 959
Bredband och internet avgift		-7 235
Fastighetsskatt	-219 942	-210 990
Summa Driftskostnader	-2 370 351	-3 070 123
Förvaltningskostnader		
Förbrukningsinventarier	-678	
Förbrukningsmaterial	-4678	-1046
Reparation o underhåll inventarier	-750	
Kontorsmaterial & Trycksaker	-4042	-4665
Tele	-1791	-2794
Porto	-1024	
Styrelsearvode	-88298	-78350
Revision	-14813	-12688
Möteskostnader/ Årstämma	-16990	-10650
Förvaltningskostnader	-132754	-102544
Övriga förvaltningskostnader	-34676	
Ritnings- och kopieringskostnader	-1131	
Konsultarvoden	-192426	-72095
Bankkostnader	-3493	-580
Advokatkostnader	-15000	-9250
Förbrukningsinventarier		-1400
Soliditetsuppläggning och inkasso		-807
Förvaltningskostnader övrigt		-33627
Löner till kollektivanställda	-24000	-19343
Sociala avgifter för löner och ersättningar	-35788	-29192
Utbildning		-70
Personalrepresentation		-284
Summa Förvaltningskostnader	-572333	0 -379385
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader	3 -30 176	-30 176
Avskrivningar på fastighetsförbättringar	3 -422 502	-422 501
Avskrivningar maskiner inventarier	3 -5 333	-3 576
Summa avskrivningar	-458 011	-456 253
RÖRELSERESULTAT	724 364	43 204
Finansiella poster		
Ränteintäkter från bank	6 038	55 475
Skattefria ränteintäkter	-107	1 911
Räntekostnader Långfristiga skulder	-354 255	-422 657
Summa finansiella poster	-348 324	-365 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	376 039	-322 067
Skatt på årets Beskattningsbara resultat	-1 585	-15 533
Årets resultat	374 454	-337 600

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not: 31/12 2009	31/12 2008
Anläggningstillgångar		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Ack avskrivningar byggnader	-1 552 380	-1 522 204
Fastighetsförbättringar 20 års	12 300 000	12 300 000
Uppskrivning	535 016	535 016
Avskrivning Fastighetsförbättring	-5 915 503	-5 493 001
Bostadsrätt	170 000	170 000
Inventarier	45 478	45 478
Byggnadsinventarier	4 527 842	
Ack avskrivningar på inventarier	-45 478	-40 145
Summa anläggningstillgångar	8 076 675	8 006 844
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	136 268	
Skattekonto		44 732
Upplupna Elintäkter lgh	5 53 991	
Övriga förutbetalda kostnader	101 728	31 046
Summa kortfristiga fordringar	291 987	75 778
Kassa och bank		
Kassa	4 979	4 979
Bankkonto	1 224 524	1 431 211
Summa kassa och bank	1 229 503	1 436 190
Summa omsättningstillgångar	1 521 491	1 511 968
SUMMA TILLGÅNGAR	9 598 165	9 518 812

7

Balansräkning

Eget kapital	Not:	31/12 2009	31/12 2008
Inbetalda insatser (BRF)	6	-202 854	-202 550
Insatsemission/ upplåtelseavgifter (BRF)	6	-149 696	
Yttre fond (BRF)		-394 242	-492 665
Balanserad vinst eller förlust		205 672	-33 505
Årets resultat		<u>-376 317</u>	<u>337 600</u>
Summa eget kapital		-917 437	-391 120
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7	<u>-8 023 220</u>	<u>-8 453 220</u>
Summa långfristiga skulder		-8 023 220	-8 453 220
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-312 463	-256 640
Skatteskulder		-28 005	-29 259
Redovisningskonto Moms		-21 191	
Innehållen personalskatt		-5 550	-17 008
Avräkning lagstadgade sociala avgifter		-5 493	-22 784
Upplupna styrelsearvoden		-112 495	
Upplupna räntekostnader		-4 610	-12 749
Förutbetalda årsavgifter		-167 701	-152 181
Övriga upplupna kostnader		<u>-183 851</u>	<u>-183 851</u>
Summa kortfristiga skulder		-657 508	-674 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-9 598 165	-9 518 812
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		10 700 000	10 700 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

4

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: Föreningen har frivilligt momsregistrerat sina lokaler för att kunna göra momsavdrag för föreningens kostnader.
- Not 2: Föreningens tidigare oreglerade intäkter/kostnader har reglerats vid detta bokslut.
- Not 3: Avskrivning sker med 1,5% på byggnader
Avskrivning sker med 3 % på fastighetsförbättringar
Avskrivning sker med 10% fastighetsförbättringar 10-års
Avskrivning har skett med restavskrivning för inventarier
- Not 4: Föreningen har beslutat om gemensam el och investerat i egna mätare vilka återbetalas inom 2 år.
- Not 5: Debitering för nov-december elförbrukning sker i början av 2010
- Not 6: Förändring Eget Kapital: Föreningen har upplåtit styrelserummet och insats med 304,- samt upplåtelseavgift med 149 696,- har inbetalts.

Not 7:	Långgivare	Belopp	Bunden till	Rta
	Handelsbanken	1 610 000,00	Rörlig	2,12%
	SEB	713 220,00	2011-03-28	4,49%
	SEB	2 090 000,00	2014-11-28	5,07%
	SEB	1 865 000,00	2017-11-28	5,09%
	SEB	1 745 000,00	2012-09-28	3,72%

y

Underskrifter:

Malmö den 30 mars 2010



Bo Carlstedt



Ulla Quist



Katarina Rembert



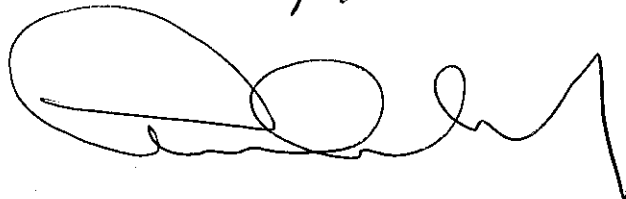
Christer Gärdby



Urve Avasalu

Revisionsberättelse har avgivits

Malmö den 13/4 2010



Thomas Amvelid

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Havuttern

Org.nr 746000-4489

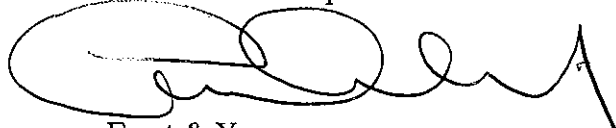
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Brf Havuttern för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 ersättningskyldig 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 13 April 2010



Ernst & Young
Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

