

BRF Havsuttern
Organisationsnr 746000-4489

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari 2010 – 31 december 2010



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsuttern får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2010 – 31 december 2010.

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 2011	Amir Adnanipour	Årsmötet 2012
Ulla Quist	Årsmötet 2012	Catrin Halthur	Årsmötet 2011
Olof Johansson	Årsmötet 2012	Sebastian Kovacev Dahlström	Årsmötet 2011
Christer Gärdsby	Årsmötet 2011		
Rebecka Fjälling	Årsmötet 2011		
<u>Revisorer:</u>		<u>Revisorsuppleanter:</u>	
Thomas Anvelid		Per Larsson	
<u>Valberedning:</u>			
Birgitta Hallström	Sammanställande		
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 141 bostadslägenheter samt 7 lokaler upplåtna med bostadsrätt och 1 hyreslokal. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Överlåtelse

Av föreningens 149 lägenheter har under året 11 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.
Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Underhåll

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

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

Under första halvåret genomfördes relining av spillvattenledningarna. Under sommaren och hösten installerades nya porttelefoner och låssystem för ytterportarna. De gamla trädörrarna i källarna utbyttes mot ståldörrar. I augusti upphörde vårt avtal med eGain som tidigare styrde värmen med hjälp av SMHI-prognoser. Samtliga gamla avstängningsventiler på radiatorer utbyttes mot termostat för att kunna reglera värmen mer individuellt. Värmeväxlarna renoverades och nytt styrsystem började installeras i panncentralen. Renovering av hissarna påbörjades under hösten och kommer att fortsätta under 2011 då samtliga 11 hissar skall vara uppgraderade till godkänd nivå.

November - December blev två mycket kalla och synnerligen snörika månader som innebar stora extra kostnader för att hålla trottoarer och gångvägar framkomliga samt rensning av snö och is på hustaken. Installation av värmeslingor i häng- och stuprören påbörjades i december. Intresset från medlemmarna att hjälpa till med trädgården är fortsatt lågt. Trädgårdsgruppen har ändå utfört ett stort arbete som sparar en hel del pengar för alla medlemmar.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Föreningens resultat och ställning

Resultat och ställning	2010	2009	2008	2007	2006
Intäkter	4 591	4 125	3 949	3 798	3 801
Rörelseresultat	425	724	43	676	1 025
Resultat efter finansiella poster	71	376	-322	-77	269
Balansomslutning	16 848	9 598	9 518	11 256	8 787

Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott på 71 370 kronor överförs till Balanserad Resultat samt att avsättning till Underhållsfond sker med 221 577,- från Balanserad Resultat.

Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER	Not:	2010	2009
Hysesintäkter, lokaler, momsregistrerade		64 452	32 700
Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade			32 700
Årsavgifter, bostäder		3 443 434	3 571 498
Årsavgifter lokaler, momsregistrerade		620 802	295 880
Kabel-TV		112 385	112 320
El		315 302	4 303
Säkerhetsdörr		3 744	3 744
Pant & överlåtelseavgifter		19 105	12 650
Kravavgifter		11 439	2 947
Övriga fakturerade kostnader		-1	2 057
Summa nettoomsättning		4 590 662	4 070 799
Övriga rörelseintäkter			
Försäkringsersättningar			10 908
Övriga rörelseintäkter			43 351
Summa övriga rörelseintäkter		0	54 259
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		4 590 662	4 125 058
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader			
Fastighetsskötsel material		-1 044	-6 507
Fastighetsskötsel		-152 112	-139 853
Trappstädning		-123 774	-119 850
Extern Tillsyn o besiktning		-1 343	-538
Hissbesiktning		-29 707	-8 701
Bevakning		-1 108	-3 145
Gångbanerenhållning		-58 268	-11 263
Reparation av bostäder		-13 272	
Målning gemensamma utrymmen			-538
Reparation Tvättutrustning		-8 065	-12 290
Reparation Trapphus		-6 170	-13 108
Reparation vind källare		-15 079	-26 463
Reparation dörrar & portar		-5 513	-18 629
Reparation soprum		-1 626	-3 607
Reparationer Installationer		-38 177	-44 474
Reparation VA		-31 701	-23 579
Reparation värme		-77 266	-14 052
El		-4 157	
Reparation Hissar		-26 932	-22 502
Reparation lås /porttelefon		-16 563	-13 623
Tak			-8 867
Fönster			-5 025
Planteringar		-998	
Reparation Utemiljöer		-9 143	-14 967
Reparation skador		-70 868	-45 865
Ersättning skador till boende		-30 704	
Reparation Övrigt		-9 945	
Underhåll, utgift för köpta tjänster		-102 830	
Fastighetsel		-573 579	-131 223
Fjärrvärme		-1 099 500	-954 051
Vatten / Avlopp		-200 430	-225 939
Avfallshantering		-90 790	-109 258
Försäkringspremier		-74 837	-63 737
Kabel-TV		-109 186	-108 757
Bredband		-25 428	

Fastighetsskatt		-239 207	-219 942
Summa Driftskostnader		-3 249 322	-2 370 351
Förvaltningskostnader			
Förbrukningsinventarier		-717	-678
Förbrukningsmaterial		-1 264	-4 678
Reparation o underhåll inventarier			-750
Representation, avdragsgill		-3 713	
Kontrorsmaterial & Trycksaker		-2 861	-4 042
Tele		-2 704	-1 791
Porto		-260	-1 024
Styrelsearvode		-101 009	-88 298
Revision		-14 593	-14 813
Möteskostnader/ Årstämma		-13 601	-16 990
Förvaltningskostnader		-94 106	-132 754
Övriga förvaltningskostnader		-7 721	-34 676
Ritnings- och kopieringskostnader			-1 131
Konsultarvoden		-62 068	-192 426
Bankkostnader		-2 843	-3 493
Advokatkostnader			-15 000
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur		-277	
Löner till kollektivanställda		-24 000	-24 000
Sociala avgifter för löner och ersättningar		-25 992	-35 788
Summa Förvaltningskostnader		-357 730	-572 333
Avskrivningar			
Avskrivningar byggnader	1	-30 176	-30 176
Avskrivningar på investeringar	1	-422 502	-422 502
Avskrivningar inventarier	1	-105 568	-5 333
Summa avskrivningar		-558 246	-458 011
RÖRELSERESULTAT		425 365	724 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter från bank		2 021	6 038
Skattefria ränteintäkter		-290	-107
Räntekostnader Långfristiga skulder		-355 726	-354 255
Summa finansiella poster		-353 995	-348 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		71 370	376 039
Skatt på årets Beskattningsbara resultat		0	-1 585
Årets resultat		71 370	374 454

y

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not: 2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Ackumulerade avskrivningar, byggnader	-1 582 556	-1 552 380
Fastighetsförbättringar 20 års	12 300 000	12 300 000
Årets uppskrivning	535 016	535 016
Värdeminskning Fastighetsförbättring	-6 338 005	-5 915 503
Pågående om- och tillbyggnad	6 442 020	
Bostadsrätt	170 000	170 000
Inventarier	45 478	45 478
Byggnadsinventarier	527 842	527 842
Ackumulerade avskrivningar på inventarier	-151 046	-45 478
Summa anläggningstillgångar	13 960 449	8 076 675
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	72 184	136 268
Skattekonto	1 910	
Förutbetalda försäkringspremier	100 477	
Upplupna Elintäkter lgh	52 395	53 991
Övriga förutbetalda kostnader	2 69 528	101 728
Summa kortfristiga fordringar	296 494	291 987
Kassa och bank		
Kassa	4 979	4 979
Bankkonto	2 586 162	1 224 524
Summa kassa och bank	2 591 142	1 229 503
Summa omsättningstillgångar	2 887 636	1 521 491
SUMMA TILLGÅNGAR	16 848 084	9 598 165

y

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not:	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser (BRF)		-202 854	-202 854
Upplåtelseavgifter (BRF)		-149 696	-149 696
Yttre fond (BRF)		-615 819	-394 242
Balanserad vinst eller förlust		52 795	205 672
Årets resultat		-71 370	-374 454
Summa eget kapital	3	-986 944	-915 574
Långfristiga skulder			
Lån Handelsbanken			-1 610 000
Lån SEB	4	-513 220	-713 220
Lån SEB		-2 030 000	-2 090 000
Lån SEB		-1 805 000	-1 865 000
Lån SEB		-1 685 000	-1 745 000
Lån SEB		-2 000 000	
Lån SEB		-3 564 000	
Lån SEB		-3 000 000	
Summa långfristiga skulder		-14 597 220	-8 023 220
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-598 926	-312 463
Skatteskulder		-21 825	-29 868
Redovisningskonto Moms		-17 878	-21 191
Innehållen personalskatt		-212	-5 550
Avräkning lagstadgade sociala avgifter		-221	-5 493
Övriga upplupna löner			-112 495
Upplupna räntekostnader		-6 183	-4 610
Förutbetalda årsavgifter		-247 842	-167 701
Övriga upplupna kostnader	5	-370 833	
Summa kortfristiga skulder		-1 263 920	-659 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-16 848 084	-9 598 165
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		18 900 000	10 700 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



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	27 224,00
Bredband	38 142,00
Otil Hisservice	4 162,00

Not 3: Förändring av eget Kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Belopp årets ingång	202 854	149 696	394 242	-205 672	374 454
Förändring under året			0	221 577	-374 454
Årets Resultat					71 370
Belopp årets utgång	202 854	149 696	615 819	-52 795	71 370

Not 4:	Långgivare	Belopp	Bunden till	Rta
	Handelsbanken	1 610 000	Löst	
	SEB	513 220	2011-03-28	4,49%
	SEB	2 030 000	2014-11-28	5,07%
	SEB	1 805 000	2017-11-28	5,09%
	SEB	1 685 000	2012-09-28	3,72%
	SEB	2 000 000	Rörlig f.n.	2,92%
	SEB	3 564 000	Rörlig f.n.	2,97%
	SEB	3 000 000	Rörlig f.n.	2,97%

Not 5: Upplupna kostnader består av:

EI	66 201,00
Värme	152 603,00
Avfall	11 410,00
Uppl Styrelsearvode inkl soc avg	140 619,00

S

Underskrifter:

Malmö den 19/4 - 2011



Bo Carlstedt



Ulla Quist



Olof Johansson



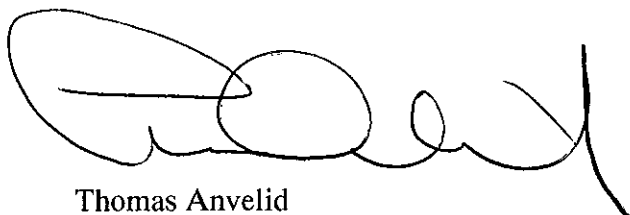
Christer Gärdby



Rebecka Fjälling

Revisionsberättelse har avgivits 15/4 2011

Malmö den



Thomas Anvelid

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Havsuttern

Org.nr 746000-4489

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Havsuttern för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 15 april 2011



Thomas Anvelid
Auktoriserad revisor

