
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Havsuttern
Org nr: 746000-4489



Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Havsuttern får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Havsuttern 15, 17 och 18 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 142 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1939 och föreningen bildades 1938-05-31. Föreningens stadgar registrerades 2015-08-20. Fastigheternas adresser är Möllevångsgatan 20 A-C, Södra Förstadsgatan 65 A-C samt Solters Plan 1 A-E, Malmö.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. det stora underhållsarbete som föreningen haft under året.

Driftkostnaderna exklusive underhåll och reparationer i föreningen har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på högre kostnader för el och uppvärmning. Reparationskostnaderna har också ökat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och löpande amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 358% till 307%.

I resultatet ingår avskrivningar med 748 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -15 311 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 564 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

2

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
50	77	13	2	142

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8		

Total tomtarea	3 881 m ²
Total bostadsarea	7 099 m ²
Total lokalarea	567 m ²
Varav uthyrningsbar yta:	40 m ²

Årets taxeringsvärde	100 364 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 364 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Salwan Majed Howell	40	2019-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,54 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 272 tkr och planerat underhåll för 17058 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har under året tagit fram ny underhållsplan genom Riksbyggen med årlig uppdatering. Underhållsplanen visar på årlig underhållsbehov på 1 195 tkr per år de närmsta tio åren.

7

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fönster	1990	Yttre fönsterramar i aluminium
Källare och vind	1997	Målning av väggar
Vattenstammar	1997	Nyinstallation
Elstammar	1997	Ominstallation
Trädgård	2007	Skapande av uteplats
Avloppsstammar	2010	Relining
Hissar	2011	Renovering
Värme/radiatorer	2012	Nya termostater på samtliga radiatorer
Dörrar	2012	Alla lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar
Fasader	2013	Fogförbättring S. Förstadsgatan 65A
Värmesystem	2013	Nytt styrsystem
Trapphus	2013	Nya armaturer
Uteplats	2014	Nyanläggning utanför Solters Plan 1 D
Balkonger	2015	Översyn av samtliga anmälda balkonger samt lagning vid behov
Tak	2015	Kittning och ommålning av samtliga takfönster
Terrasser	2015	Ombyggnad S Förstadsgatan 65 B och C
OVK och kanalrensning	2016	Obligatorisk ventilationskontroll och kanalrensning

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	17 058 tkr

Föreningen har under året påbörjat underhåll av fastigheternas balkonger, tak och fönster. Arbetet fortlöper under hela 2018 och kommer slutföras under början av 2019.

Planerat underhåll	År
Takrenovering	2018-2019
Omfogning av fasader	2018-2019
Renovering av vindsbalkonger	2018-2019

7

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Törnegren	Ordförande	Stämman	2019
Elise Christiansen Meijer	Sekreterare	Stämman	Avgått p.g.a. flytt
Mårten Alerstam	Kassör	Stämman	2019
Åke Egemalm	Ledamot	Stämman	2019
Isac Salman	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter

	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Quist	Stämman	2019
Pontus Camp	Stämman	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

	Utsedd av
Rebecka Fjälling	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det löpande styrelsearbetet har styrelsen under räkenskapsåret påbörjat projektet med renovering av tak, fasad och balkonger. Föreningen antog nya stadgar 2011 så att möjligheten för frivilligt kapitaltillskott öppnades. Fr.o.m. 2012 har föreningen erbjudit medlemmarna att skjuta in kapital för amortering av föreningens lån som ingår i kapitaltillskottet. Ny underhållsplan har tagits fram genom Riksbyggen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 188 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 % samtidigt som årsavgiften kapital sänktes med 4,59 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4,0 % samtidigt som de sänker årsavgift kapital med 51,96 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m²/år.

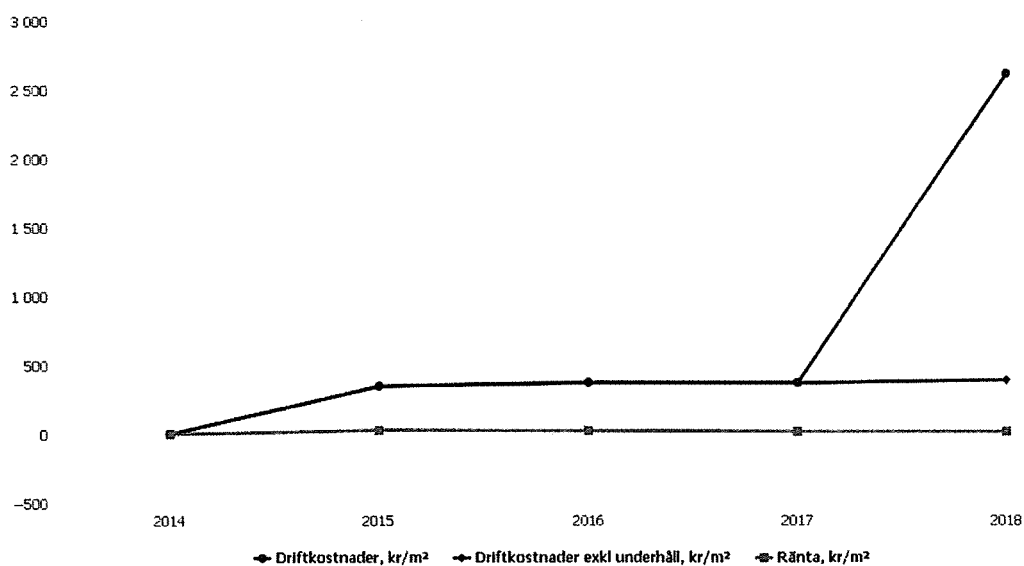
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

↙

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 298	5 236	5 058	5 048
Resultat efter finansiella poster	-16 059	1 381	1 088	1 229
Årets resultat	-16 059	1 381	1 088	1 229
Resultat exklusive avskrivningar	-15 311	2 102	1 824	1 977
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-16 506	720	248	1 341
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	156	140	206	83
Balansomslutning	60 424	17 137	16 468	15 796
Soliditet %	54	32	25	19
Likviditet %	307	358	249	406
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	613	591	581	574
Driftkostnader, kr/m ²	2 615	373	376	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	390	369	371	347
Ränta, kr/m ²	15	18	23	28
Underhållsfond, kr/m ²	0	717	581	382
Lån, kr/m ²	3 422	1 390	1 463	1 578



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

9

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 079 211	149 696	0	5 496 305	-2 674 989	1 381 467
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 381 467	-1 381 467
Reservering underhållsfond				1 195 000	-1 195 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 691 305	6 691 305	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-106 580	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			43 169 000			
Årets resultat						-16 058 911
Vid årets slut	972 631	149 696	43 169 000	0	4 202 783	-16 058 911

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 293 522
Årets resultat	-16 058 911
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 195 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 691 305
Summa	-11 856 128

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 11 856 128

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

7

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 297 795	5 235 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	305 118	356 934
Summa rörelseintäkter		5 602 913	5 592 546
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-20 048 865	-2 857 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-502 335	-260 464
Personalkostnader	Not 6	-248 497	-253 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-747 523	-720 212
Summa rörelsekostnader		-21 547 220	-4 091 289
Rörelseresultat		-15 944 307	1 501 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62	14 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-114 666	-134 162
Summa finansiella poster		-114 604	-119 790
Resultat efter finansiella poster		-16 058 911	1 381 467
Årets resultat		-16 058 911	1 381 467

17

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	53 314 199	10 804 375
Maskiner och inventarier	Not 11	432 188	383 980
Summa materiella anläggningstillgångar		53 746 387	11 188 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	170 000	170 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		170 000	170 000
Summa anläggningstillgångar		53 916 387	11 358 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	115 953	1 512
Övriga fordringar	Not 14	50 711	37 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	245 126	242 248
Summa kortfristiga fordringar		411 790	281 083
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 096 115	5 498 038
Summa kassa och bank		6 096 115	5 498 038
Summa omsättningstillgångar		6 507 905	5 779 121
Summa tillgångar		60 424 292	17 137 475

4

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 122 327	1 228 907	
Uppskrivningsfond	43 169 000	0	
Fond för yttre underhåll	0	5 496 305	
Summa bundet eget kapital	44 291 327	6 725 212	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 202 783	-2 674 989	
Årets resultat	-16 058 911	1 381 467	
Summa fritt eget kapital	-11 856 128	-1 293 522	
Summa eget kapital	32 435 200	5 431 690	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 865 833	10 093 333
Summa långfristiga skulder		25 865 833	10 093 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	370 000	560 000
Leverantörsskulder	Not 18	1 075 233	82 104
Skatteskulder	Not 19	9 875	6 702
Övriga skulder	Not 20	399	210 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	667 753	753 323
Summa kortfristiga skulder		2 123 260	1 612 452
Summa eget kapital och skulder		60 424 292	17 137 475

↵

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-16 058 911	1 381 467
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	747 523	720 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15 311 388	2 101 679
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-130 708	-32 340
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	700 808	-152 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 741 288	1 917 109
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	- 136 556	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 136 556	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	15 582 500	-560 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	-106 580	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 475 920	-560 000
Årets kassaflöde	598 077	1 357 109
Likvidamedel vid årets början	5 498 038	4 140 929
Likvidamedel vid årets slut	6 096 115	5 498 038

7

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Standardförbättringar	Linjär	33
Standardförbättringar	Linjär	25
Säkerhetsdörrar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

4

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 354 305	3 605 020
Årsavgifter, lokaler	661 392	680 630
Årsavgifter, övriga	0	682 070
Hyror, lokaler	81 360	80 002
Elavgifter	200 738	187 891
Summa nettoomsättning	5 297 795	5 235 613

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	225 996	226 088
Övriga avgifter	16 734	50 913
Övriga ersättningar	34 094	37 162
Fakturerade kostnader	1 260	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	6
Övriga rörelseintäkter	27 032	41 864
Summa övriga rörelseintäkter	305 118	356 934

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-17 058 409	-29 931
Reparationer	-272 241	-239 736
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-253 494	-250 370
Försäkringspremier	-75 471	-71 914
Kabel- och digital-TV	-214 857	-214 372
Serviceavtal	-6 539	-5 175
Obligatoriska besiktningar	-21 072	-42 759
Bevakningskostnader	-7 654	-6 944
Snö- och halkbekämpning	-14 245	-3 024
Förbrukningsinventarier	-17 933	-11 913
Fordons- och maskinkostnader	-2 033	-1 779
Vatten	-251 912	-276 470
Fastighetsel	-491 222	-407 703
Uppvärmning	-1 087 503	-1 028 382
Sophantering och återvinning	-76 402	-86 966
Förvaltningsarvode drift	-197 877	-179 674
Summa driftkostnader	-20 048 865	-2 857 113

✓

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-166 470	-165 971
Resekostnader	0	-411
IT-kostnader	-234	-195
Arvode, yrkesrevisorer	-12 167	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-80 932	-4 348
Kreditupplysningar	-900	-855
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 740	-39 653
Representation	-2 683	-2 228
Kontorsmateriel	-192	-192
Telefon och porto	-3 387	-2 186
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-78
Konsultarvoden	-23 168	0
Bankkostnader	-159 530	-1 975
Övriga externa kostnader	-25 932	-32 371
Summa övriga externa kostnader	-502 335	-260 464

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-93 757	-101 990
Styrelsearvoden	-91 000	-89 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 086	-1 814
Pensionskostnader	-3 934	-3 116
Sociala kostnader	-58 720	-57 580
Summa personalkostnader	-248 497	-253 500

Antalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella-anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-30 176	-30 176
Avskrivningar tillkommande utgifter	-629 000	-629 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-88 347	-61 036
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-747 523	-720 212

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	14 359
Övriga finansiella intäkter	62	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62	14 372

9

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-114 606	-134 162
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-114 666	-134 162

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Standardförbättringar	21 491 981	21 491 981
	23 503 681	23 503 681
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 503 681	23 503 681

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 793 788	-1 763 612
Standardförbättringar	-10 905 518	-10 276 518
	- 12 699 306	- 12 040 130

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-30 176	-30 176
Årets avskrivning standardförbättringar	-629 000	-629 000
	- 659 176	- 659 176

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning av mark	43 169 000	0
	43 169 000	0

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	187 736	217 912
Standardförbättringar	9 957 463	10 586 463

Taxeringsvärden

Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	6 364 000	6 364 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>57 195 000</i>	<i>57 195 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 169 000</i>	<i>43 169 000</i>

5

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 242 764	1 242 764
Årets anskaffningar	136 556	0
Maskiner och inventarier	<u>136 556</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden vid årets slut	<u>1 379 320</u>	<u>1 242 764</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-858 784	-797 748
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-88 347	-61 036
Akkumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>-947 131</u>	<u>-858 784</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>432 189</u>	<u>383 980</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andra aktier och andelar	170 000	170 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	<u>170 000</u>	<u>170 000</u>

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	115 953	1 512
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>115 953</u>	<u>1 512</u>

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	37 323	37 323
Momsfordringar	13 388	0
Summa övriga fordringar	<u>50 711</u>	<u>37 323</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 498	75 471
Förutbetalda driftkostnader	5 159	5 510
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 847	41 992
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 276	53 626
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 346	65 649
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 126	242 248

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	1 400	2 501
Bankmedel	0	3 975 820
Transaktionskonto	6 094 715	1 519 716
Summa kassa och bank	6 096 115	5 498 038

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	26 235 833	10 653 333
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	-560 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 865 833	10 093 333

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SEB		2017-06-14	2 856 333,00	-2 841 333,00	15 000,00	0,00
SEB		2017-12-10	2 816 000,00	-2 791 000,00	25 000,00	0,00
SEB		2018-11-28	2 766 000,00	-2 766 000,00	0,00	0,00
SEB		2018-11-28	1 495 000,00	-1 445 000,00	50 000,00	0,00
SEB		2018-11-28	720 000,00	-670 000,00	50 000,00	0,00
SEB	0,67%	2019-03-28	0,00	10 513 333,00	157 500,00	10 355 833,00
SEB	0,67%	2019-05-28	0,00	8 000 000,00	120 000,00	7 880 000,00
SEB	0,52%	2019-11-28	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Summa			10 653 333,00	16 000 000,00	417 500,00	26 235 833,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

9

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	1 311 290	82 104
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-236 057	0
Summa leverantörsskulder	1 075 233	82 104

Not 19 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	8 744	5 620
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	1 131	1 082
Summa skatteskulder	9 875	6 702

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder	0	2 511
Skuld för moms	-7 595	33 832
Skuld sociala avgifter och skatter	14	6 037
Avräkning hyror och avgifter	7 980	3 840
Clearing	0	164 103
Summa övriga skulder	399	210 323

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 440	27 939
Upplupna räntekostnader	7 677	1 381
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 163	0
Upplupna elkostnader	47 739	37 420
Upplupna vattenavgifter	44 965	48 091
Upplupna värmekostnader	155 650	146 374
Upplupna kostnader för renhållning	10 123	14 736
Upplupna revisionsarvoden	0	7 722
Upplupna styrelsearvoden	90 402	89 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 085	14 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 509	365 710
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	667 753	753 323

7

Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 654 000	18 900 000

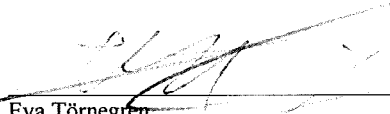
Not Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

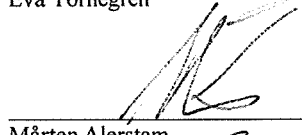
Sedan räkenskapsårets utgång har projektet med renoveringen fortsatt enligt plan.


Styrelsens underskrifter

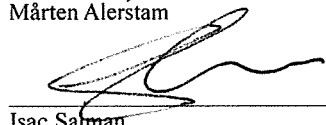
Malmö 2019-03-29
Ort och datum


Eva Törnegrén

Ulla Quist
Suppleant Ulla Quist ersättare för Elise Christiansen Meijer (avflyttad)

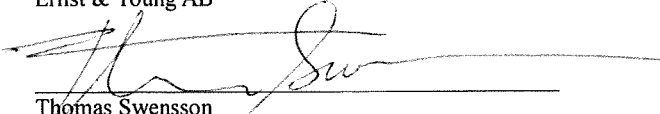

Märten Alerstam


Åke Egémalm


Isac Salman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2019

Ernst & Young AB


Thomas Swensson
Ernst & Young AB
Auktoriserad revisör



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsuttern, org.nr 746000-4489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Havsuttern för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Havsuttern för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 3 april 2019

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

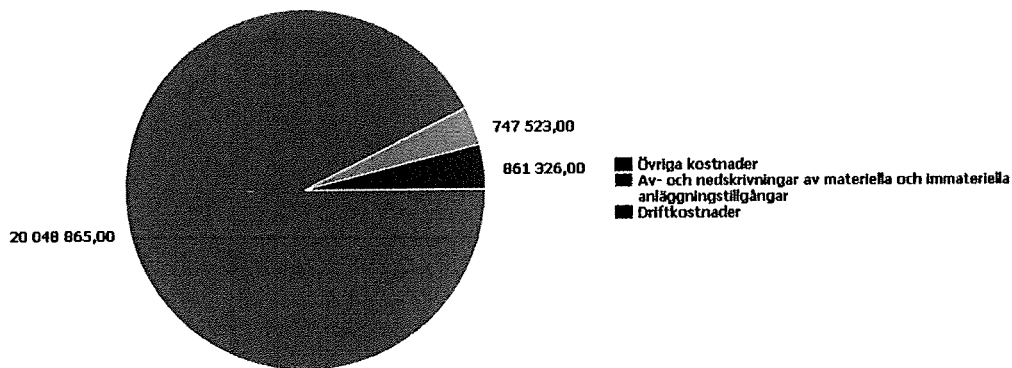
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

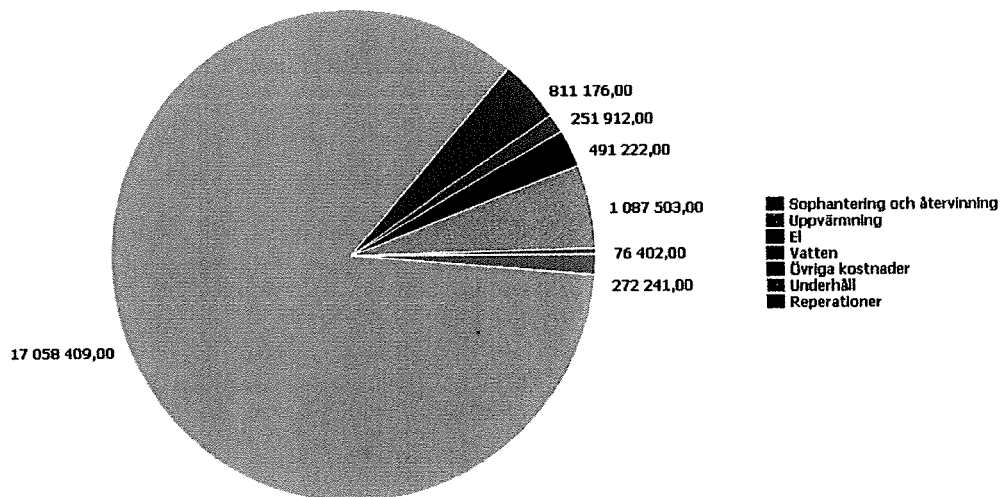
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	20 048 865	2 857 113
Övriga externa kostnader	502 335	260 464
Personalkostnader	248 497	253 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	747 523	720 212
Finansiella poster	110 495	119 790
Summa kostnader	21 657 714	4 211 079



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Serviceavtal	6 539	5 175
Inre skötsel/städ, grund	186 351	176 966
Inre skötsel/städ, extra	11 527	2 708
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	18 319
Hissbesiktning	21 072	24 440
Bevakningskostnader	7 654	6 944
Snö- och halkbekämpning	14 245	3 024
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	11 415	31 673
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	26 251	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	32 300	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	12 255	18 208
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	93 847	57 462
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3 951	4 500
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	9 856
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	64 087	97 187
Vattenskador	28 135	20 850
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	27 093
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	17 058 409	2 838
Fastighetsel	491 222	407 703
Uppvärmning	1 087 503	1 028 382
Vatten	251 912	276 470
Sophämtning	76 402	86 966
Fastighetsförsäkring	75 471	71 914
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	214 857	214 372
Fastighetsskatt	253 494	250 370
Förbrukningsinventarier	5 936	4 577
Förbrukningsmaterial	11 997	7 336
Övriga kostnader för transportmedel	2 033	1 779
Summa driftkostnader	20 048 865	2 857 113



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	7 099 kr/kvm	7 099 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Bevakningskostnader	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	30	30
Fastighetsel	69	57
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	36	35
Förbrukningsinventarier	1	1
Förbrukningsmaterial	2	1
Hissbesiktning	3	3
Inre skötsel/städ, extra	2	0
Inre skötsel/städ, grund	26	25
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	3
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2	3
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	9	14
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	1
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	1
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	5	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	13	8
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	4	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	0
Sophämtning	11	12
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	4
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	2 403	0
Uppvärmning	153	145
Vatten	35	39
Vattenskador	4	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	2 824,18	402,47

BRF Havsuttern

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Havsuttern i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

