

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havstruten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Marcus Angelin	Ordförande
My Andersson	Ledamot
Lars Permsjö	Ledamot
Rune Jan Erik Sjöström	Ledamot
Sven Strandberg	Ledamot
Anne-Marie Östberg	Ledamot
Per Håkan Persson	Suppleant
Ulla Kerstin Marie Axelsson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arne Loyd	Ordinarie Extern	Revision Utbildning HB
Marie Axelsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Stefan Jonsson
Per Rosén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HAVSTRUTEN 3	1980	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

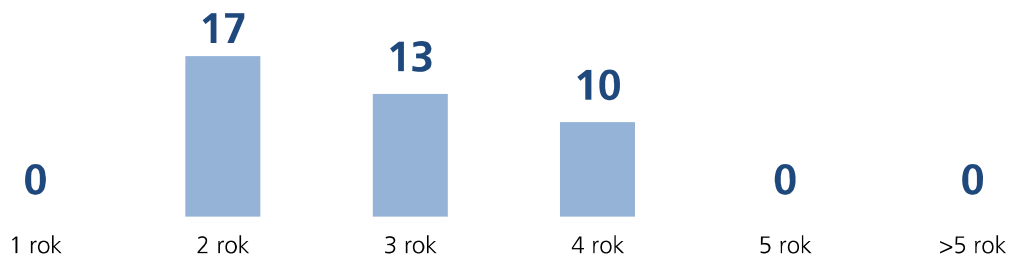
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 065 m², varav 3 065 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Laddstolpar och vägbom till gemensam parkering	2022	
Översyn och underhåll av fasader och plåtpartier	2022	
Byte av liggande avloppstam. 3:an ut mot gatan	2021	
Införande av IMD, Individuell Mätning/Debitering el	2021	
Byte av torkskåp 2 st	2020	
Byte av torktumlare 2 st	2020	
Byte av trapphusbelysning	2019	
Rensning av ventilation	2019	
Spolning & filmning av avlopp	2018	
Byte & komplettering av ytterbelysning	2018	
Byte av 3 st tvättmaskiner	2016	
Byte av expantionskärl till fjärrvärme	2016	
Byte av vattenavstängningsventiler (Tvättstugan 5:an)	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortsatt översyn och underhåll av fasader och plåtpartier	2023	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsförvaltare	Agile fastighetservice
Digital TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Trapphusstädning	Sydsvenska Städ AB
Serviceavtal ventilation	GK
Skadedjursbekämpning	Anticimex

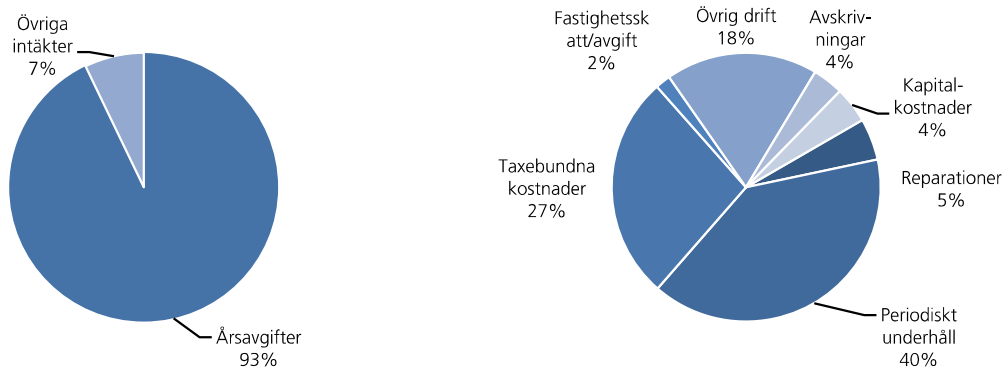
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 955 964	3 767 273
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 341 491	2 238 502
Finansiella intäkter	4 728	572
Minskning kortfristiga fordringar	10 544	0
Ökning av kortfristiga skulder	737 059	51 552
	3 093 822	2 290 626
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 033 130	1 666 438
Finansiella kostnader	143 981	137 806
Ökning av materiella anläggningstillgångar	288 551	193 339
Ökning av kortfristiga fordringar	0	46 045
Minskning av långfristiga skulder	53 449	58 308
	3 519 111	2 101 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 530 675	3 955 964
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-425 289	188 691

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I maj installerades och driftsattes vägbom samt 8 st laddstolpar (16 st laddplatser) på vår gemensamma parkering.
- På föreningsdagen i maj målades samtliga förråd och förrådsdörrar utvändigt
- Under hösten genomfördes underhållsarbete samt omfogning av utsatta tegelfasader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	709	696	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 694	3 712	3 731	3 750
Elkostnad/m ² totalyta	101	78	33	26
Värmekostnad/m ² totalyta	136	141	118	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	33	31	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	45	47	46
Soliditet (%)	36	40	39	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-955	302	79	381
Nettoomsättning (tkr)	2 341	2 235	2 132	2 132

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 065 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	763 000	0	0	763 000
Uppskrivningsfond	4 942 722	0	0	4 942 722
Fond för yttre underhåll	867 749	204 000	-130 000	793 749
S:a bundet eget kapital	6 573 471	204 000	-130 000	6 499 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 255 751	-204 000	431 506	1 028 245
Årets resultat	-954 930	-954 930	-301 506	301 506
S:a fritt eget kapital	300 822	-1 158 930	130 000	1 329 751
S:a eget kapital	6 874 293	-954 930	0	7 829 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-954 930
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 459 751
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 000
summa balanserat resultat	300 821

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	300 821
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	2 341 408	2 234 799
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83	3 703
Summa rörelseintäkter		2 341 491	2 238 502

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 784 314	-1 477 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 418	-76 060
Personalkostnader	Not 6	-112 398	-112 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-124 038	-133 324
Summa rörelsekostnader		-3 157 168	-1 799 762

RÖRELSERESULTAT**-815 677** **438 741****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 728	572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 981	-137 806
Summa finansiella poster		-139 253	-137 234

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-954 930** **301 506****ÅRETS RESULTAT****-954 930** **301 506**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	15 694 114	15 529 600
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 694 114	15 529 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 696 914	15 532 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 869	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 553 307	4 002 009
Summa kortfristiga fordringar		3 566 176	4 002 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 566 176	4 002 009
SUMMA TILLGÅNGAR		19 263 090	19 534 409

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		763 000	763 000
Uppskrivningsfond		4 942 722	4 942 722
Fond för yttre underhåll	Not 13	867 749	793 749
Summa bundet eget kapital		6 573 471	6 499 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 255 751	1 028 245
Årets resultat		-954 930	301 506
Summa fritt eget kapital		300 822	1 329 751
SUMMA EGET KAPITAL		6 874 293	7 829 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 705 555	5 470 018
Summa långfristiga skulder		5 705 555	5 470 018
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 617 171	5 906 157
Leverantörsskulder		916 897	71 974
Skatteskulder		6 281	5 351
Övriga skulder		-55 275	41 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	198 168	210 129
Summa kortfristiga skulder		6 683 242	6 235 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 263 090	19 534 409

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år	5-20 år
Maskiner	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 174 395	2 174 395
Elintäkter moms	156 481	60 408
Elintäkter laddstolpe	4 500	0
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Öresutjämning	-5	-3
	2 341 408	2 234 799

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	83	3 703
	83	3 703

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	92 431	92 987
	Fastighetskötsel beställning	5 342	5 350
	Fastighetskötsel gård beställning	12 438	26 799
	Snöröjning/sandning	23 721	28 651
	Städning entreprenad	45 735	46 260
	Städning enligt beställning	0	8 000
	Myndighetstillsyn	1 650	0
	Gemensamma utrymmen	1 606	0
	Garage/parkering	198	0
	Gård	2 493	3 650
	Serviceavtal	7 229	3 696
	Förbrukningsmateriel	1 839	849
	Störningsjour och larm	266	0
		194 948	216 243
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 479	3 252
	Entré/trapphus	4 864	0
	Lås	1 451	0
	VVS	53 607	27 622
	Ventilation	64 304	1 969
	Elinstallationer	0	5 960
	Balkonger/altaner	1 575	2 275
	Mark/gård/utemiljö	36 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	53 997
	Vattenskada	2 612	0
		166 391	95 075
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 312 500	0
	VVS	0	130 000
		1 312 500	130 000
	Taxebundna kostnader		
	El	310 593	238 090
	Värme	418 264	430 828
	Vatten	109 350	101 494
	Sophämtning/renhållning	52 963	51 566
		891 170	821 978
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 294	32 558
	Kabel-TV	69 051	66 532
	Bredband	54 200	61 655
		158 545	160 745
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 760	53 846
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 784 314	1 477 886

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 691	0
	Medlemsinformation	179	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 125	5 125
	Föreningskostnader	17 250	953
	Fritids- och trivselkostnader	968	1 854
	Förvaltningsarvode	61 025	57 653
	Förvaltningsarvodena övriga	0	688
	Administration	8 673	2 330
	Konsultarvode	11 694	1 766
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 320	5 240
	OBS konto	23 805	0
		136 418	76 060
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 300	89 057
	Sociala kostnader	21 098	23 434
		112 398	112 491
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	62 344	62 344
	Förbättringar	61 694	64 501
	Maskiner	0	6 480
		124 038	133 324

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 598 231	14 404 892
	Nyanskaffningar	288 551	193 339
	Utgående anskaffningsvärde	14 886 782	14 598 231
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	4 942 722	4 942 722
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 942 722	4 942 722
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 011 352	-3 884 508
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 038	-126 845
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 135 390	-4 011 352
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 694 114	15 529 600
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 367 722	5 367 722
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	21 000 000
		68 000 000	48 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	48 000 000
		68 000 000	48 000 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 595	129 595
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	129 595	129 595
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-129 595	-123 115
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 480
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-129 595	-129 595
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	217 366	217 366
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	217 366	217 366
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-217 366	-217 366
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-217 366	-217 366
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Momsavräkning	22 100	46 045
	Klientmedel hos SBC	2 475 947	2 905 441
	Fordringar	532	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		3 553 307	4 002 009
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	793 749	921 437
	Reservering enligt stadgar	204 000	144 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 000	-271 688
	Vid årets slut	867 749	793 749

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	3 751 130	3 831 362	2023-06-30
Handelsbanken	0,820 %	1 718 888	1 755 272	2025-06-30
Handelsbanken	4,070 %	4 000 000	4 000 000	2026-12-30
Handelsbanken	3,550 %	1 847 849	1 847 849	2023-02-10
Summa skulder till kreditinstitut		11 317 867	11 434 483	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 617 171	-5 906 157	
		5 700 696	5 528 326	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 040 622 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	9 111	4 877
Avgifter och hyror	189 057	205 252
	198 168	210 129

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översyn och underhåll av fasader och plåtpartier fortsätter under 2023

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2023

Marcus Angelin
Ordförande

My Andersson
Ledamot

Lars Permsjö
Ledamot

Rune Jan Erik Sjöström
Ledamot

Sven Strandberg
Ledamot

Anne-Marie Östberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Arne Loyd
Extern revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Havstruten
Org nr: 716406-9796**

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Havstruten**, Lund för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsbokslutet 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 årsbokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bokföringslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med Bokföringslagen.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skurup den 22 mars 2023

Arne Loyd
Civilekonom Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 260 000	2 174 395	2 174 000
Elintäkter moms	200 000	156 481	0
Elintäkter laddstolpe	0	4 500	0
Elintäkter avräkning	79 000	0	0
Överlåtelse/pantsättning	0	6 038	0
Öresutjämning	0	-5	0
Övriga intäkter	0	83	0
	2 539 000	2 341 491	2 174 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-103 000	-92 431	-101 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-5 342	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-17 000	-12 438	-15 000
Snöröjning/sandning	-32 000	-23 721	-15 000
Städning entreprenad	-51 000	-45 735	-45 000
Städning enligt beställning	-7 000	0	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-1 650	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 606	-4 000
Garage/parkering	0	-198	0
Gård	-5 000	-2 493	-11 000
Serviceavtal	-5 000	-7 229	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 839	-6 000
Störningsjour och larm	0	-266	-2 000
	-227 000	-194 948	-214 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-154 000	0	-139 000
Tvättstuga	0	-1 479	0
Entré/trapphus	0	-4 864	0
Lås	0	-1 451	0
VVS	0	-53 607	0
Ventilation	0	-64 304	0
Balkonger/altaner	0	-1 575	0
Mark/gård/utemiljö	0	-36 500	0
Vattenskada	0	-2 612	0
	-154 000	-166 391	-139 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 000 000	-1 312 500	-1 500 000
	-1 000 000	-1 312 500	-1 500 000
Taxebundna kostnader			
El	-400 000	-310 593	-106 000
Värme	-475 000	-418 264	-378 000
Vatten	-112 000	-109 350	-95 000
Sophämtning/renhållning	-57 000	-52 963	-47 000
Grovsopor	0	0	-7 000
	-1 044 000	-891 170	-633 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-35 294	-34 000
Kabel-TV	-74 000	-69 051	-69 000
Bredband	-68 000	-54 200	-69 000
	-178 000	-158 545	-172 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 116	-60 760	-57 000
	-55 116	-60 760	-57 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 691	0
Medlemsinformation	0	-179	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 125	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	-17 250	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-968	-2 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-61 025	-53 000
Förvaltningsarvodena övriga	-1 000	0	0
Administration	-5 000	-8 673	-6 000
Konsultarvode	-30 000	-11 694	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 320	-6 000
OBS konto	0	-23 805	0
	-116 000	-136 418	-76 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-85 000	-91 300	-85 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-20 898	-27 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-113 000	-112 398	-113 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-63 000	-62 344	-63 000
Förbättringar	-52 000	-61 694	-112 000
	-115 000	-124 038	-175 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 002 116	-3 157 168	-3 079 000
RÖRELSERESULTAT	-463 116	-815 677	-905 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Låneräntor	-341 000	-143 981	-148 000
	-341 000	-139 253	-148 000
RESULTAT	-804 116	-954 930	-1 053 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se