



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Havstruten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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

Tom Petersson	Ordförande
Daniel Åkerman	Sekreterare
Lars Permsjö	Kassör
My Andersson	Ledamot
Marcus Angelin	Ledamot
Karolina Menander	Ledamot
Arne Loyd	Revisor
Marie Axelsson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arne Loyd

Ordinarie Extern

Revision Utbildning HB

Valberedning

Stefan Jonsson

Per Rosén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

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

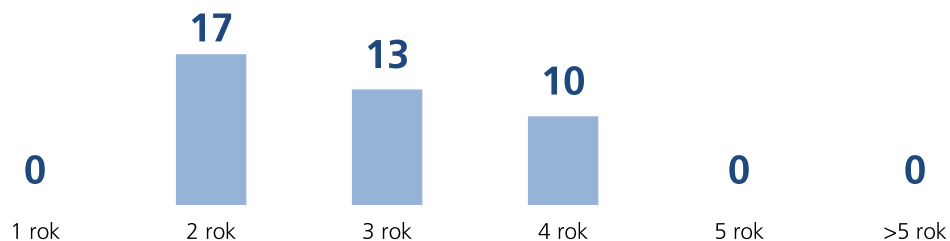
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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
Byte av torkskåp 2 st	2020
Byte av torktumlare 2 st	2020
Rensning av ventilation	2019
Byte av trapphusbelysning	2019
Byte & komplettering av yttre belysning	2018
Spolning & filmning av avlopp	2018
Byte av 3 st tvättmaskiner	2016
Byte av expansionskärl till fjärrvärme	2016
Byte av vattenavstängningsventiler (Tvättstugan 5:an)	2016

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av liggande avloppsstam i kryppgrund	2021	Gäller 3:an ut mot gatan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Agile fastighetsservice	Fastighetsförvaltare
ComHem	Digital TV
Bahnhof	Bredband
Sydsvenska Städ AB	Trapphusstädning
GK	Seviceavtal ventilation
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Övrig information

För att ta del av mer information om föreningen ber styrelsen er att gå in på www.havstruten.bostadsratterna.se

Föreningens ekonomi

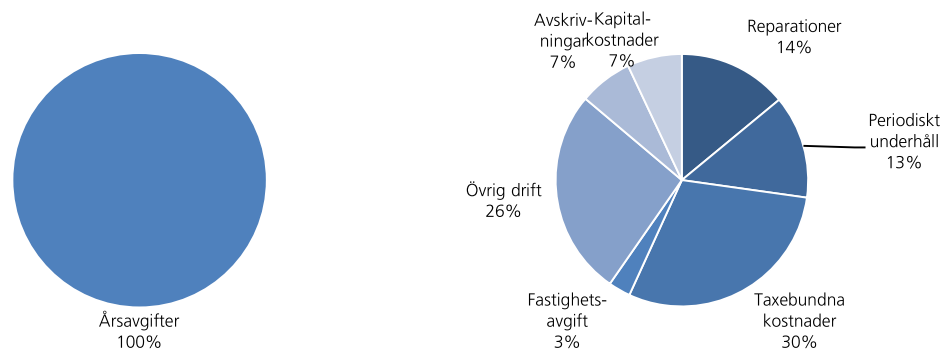
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 635 154	3 166 678
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 134 156	2 131 788
Finansiella intäkter	1	-182
Minskning kortfristiga fordringar	0	66 175
	2 134 157	2 197 781
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 772 617	1 470 696
Finansiella kostnader	142 729	140 438
Minskning av långfristiga skulder	58 308	58 308
Minskning av kortfristiga skulder	28 384	59 864
	2 002 038	1 729 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 767 273	3 635 154
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	132 119	468 476

*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 1 429 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

- Förslaget om IMD, Individuell Mätning / Debitering El godkändes på ordinarie stämma. Installationen kommer leda till minskade fasta elkostnader för både föreningen och enskilda medlemmar. Vidare förberedelser har gjorts under 2020 och arbetet ska vara färdigställt innan sommaren 2021.

- Då den rådande pandemin bröt ut under våren 2020 valde styrelsen att ställa in vårens trädgårdsdag. Under tidig höst förbättrades läget en kort tid och vi hade anordnade därför höstens trädgårdsdag, god uppslutning och effektivt trädgårdsarbete som förfinade vår utemiljö.

- Skrapgallererna utanför våra entréer lagades.

- Upprensning av skräp och tätning av håligheter har gjorts i en del av krypgrunden under 3:an för att minska risken av att skadedjur kan vandra fritt.

- Tätning av kulvertar mellan husen har gjorts för att minska risken av att skadedjur kan vandra fritt.

- Befintlig städleverantör har sagts upp och styrelsen har tagit in anbud på löpande städning av trapphus och tvättstugor. Valet föll på Sydsvenska städ AB som är vår nya städleverantör.

- Styrelsen har börjat se över möjligheten för laddning av el och hybridbilar på vår gemensamma parkering. Vidare beslut och installation av detta kommer ske 2021-2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	696	696	691
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 731	3 750	3 769	3 788
Elkostnad/m ² totalyta	33	26	25	20
Värmekostnad/m ² totalyta	118	139	139	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	32	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	46	48	54
Soliditet (%)	39	39	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	381	277	533
Nettoomsättning (tkr)	2 132	2 132	2 132	2 118

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	921 437	144 000	-105 169	882 606
S:a bundet eget kapital	6 627 159	144 000	-105 169	6 588 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	821 621	-144 000	485 767	479 854
Årets resultat	78 936	78 936	-380 598	380 598
S:a fritt eget kapital	900 557	-65 064	105 169	860 452
S:a eget kapital	7 527 716	78 936	0	7 448 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	78 936
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	965 621
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 000
summa balanserat resultat	900 557

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

271 688
1 172 245

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 131 788	2 131 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 368	0
Summa rörelseintäkter		2 134 156	2 131 788
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 557 565	-1 278 805
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 590	-82 008
Personalkostnader	Not 6	-113 463	-109 883
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 875	-139 875
Summa rörelsekostnader		-1 912 492	-1 610 570
RÖLSERESULTAT		221 664	521 218
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 729	-140 438
Summa finansiella poster		-142 728	-140 620
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 936	380 598
ÅRETS RESULTAT		78 936	380 598

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	15 463 106	15 577 062
Maskiner	Not 9	6 480	32 399
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 469 586	15 609 461
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 472 386	15 612 261
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 767 273	3 635 154
Summa kortfristiga fordringar		3 767 273	3 635 154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 767 273	3 635 154
SUMMA TILLGÅNGAR		19 239 659	19 247 415

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	763 000	763 000
Uppskrivningsfond	4 942 722	4 942 722
Fond för yttre underhåll	Not 13 921 437	882 606
Summa bundet eget kapital	6 627 159	6 588 328
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	821 621	479 854
Årets resultat	78 936	380 598
Summa fritt eget kapital	900 557	860 452
SUMMA EGET KAPITAL	7 527 716	7 448 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15 11 376 175	11 434 483
Summa långfristiga skulder	11 376 175	11 434 483
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15 58 308	58 308
Leverantörsskulder	47 917	76 211
Skatteskulder	9 127	7 047
Övriga skulder	51 153	49 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 169 263	173 297
Summa kortfristiga skulder	335 768	364 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 239 659	19 247 415

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	5-20 år	5-20 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 131 760	2 131 760
Öresutjämning	28	28
	2 131 788	2 131 788

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 368	0
	2 368	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	97 063	102 701
	Fastighetskötsel beställning	5 814	750
	Fastighetskötsel gård beställning	7 875	14 662
	Snöröjning/sandning	900	9 189
	Städning entreprenad	42 435	11 550
	Städning enligt beställning	7 188	5 000
	Myndighetstillsyn	0	550
	Gård	2 155	9 568
	Serviceavtal	4 273	45 212
	Förbrukningsmateriel	152	5 867
	Störningsjour och larm	0	4 721
		167 854	209 770
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 572	0
	Brf Lägenheter	17 001	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 415
	Tvättstuga	21 590	10 481
	VVS	11 730	27 784
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 674
	Ventilation	130 203	11 463
	Elinstallationer	0	1 178
	Fönster	0	22 500
	Skador/klotter/skadegörelse	93 799	0
	Vattenskada	0	9 110
		286 895	88 605
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	271 688	0
	Ventilation	0	30 250
	Elinstallationer	0	74 919
		271 688	105 169
	Taxebundna kostnader		
	El	101 756	78 942
	Värme	362 860	424 910
	Vatten	94 263	96 694
	Sophämtning/renhållning	44 857	52 836
	Grovsopor	6 061	0
		609 797	653 382
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 098	31 500
	Kabel-TV	65 873	64 585
	Bredband	66 200	66 200
		164 171	162 285
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 160	59 594
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 557 565	1 278 805

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	350	0
	Juridiska åtgärder	15 938	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 750	4 875
	Föreningskostnader	538	17 374
	Fritids- och trivselkostnader	1 504	867
	Förvaltningsarvode	50 368	49 600
	Administration	9 001	3 558
	Konsultarvode	12 500	214
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		101 590	82 008
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 732	87 701
	Sociala kostnader	24 731	22 182
		113 463	109 883
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	62 344	62 344
	Förbättringar	51 612	51 612
	Maskiner	25 919	25 919
		139 875	139 875

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 404 892	14 404 892
	Utgående anskaffningsvärde	14 404 892	14 404 892
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	4 942 722	4 942 722
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 942 722	4 942 722
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 770 552	-3 656 597
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 955	-113 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 884 508	-3 770 552
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 463 106	15 577 062
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 367 722	5 367 722
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
		48 000 000	48 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
		48 000 000	48 000 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	129 595	129 595
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	129 595	129 595
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-97 196	-71 277
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 919	-25 919
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-123 115	-97 196
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 480	32 399

Not 10		2020-12-31	2019-12-31
	INVENTARIER		
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Klientmedel hos SBC	3 767 273	3 635 154
		3 767 273	3 635 154
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	882 606	738 606
	Reservering enligt stadgar	144 000	144 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-105 169	0
	Vid årets slut	921 437	882 606

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	1,300 %	4 000 000	4 000 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,050 %	3 831 362	3 871 478	2023-06-30
Handelsbanken	1,350 %	1 755 272	1 773 464	2021-06-30
Handelsbanken	1,450 %	1 847 849	1 847 849	2099-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		11 434 483	11 492 791	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-58 308	-58 308	
		11 376 175	11 434 483	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 142 943 kr.

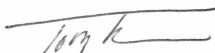
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	5 175	4 482
	Avgifter och hyror	164 088	168 815
	Bredband	0	0
		169 263	173 297

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT		
	-		

Styrelsens underskrifter

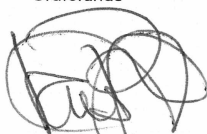
LUND den 26 / 3 2021



Tom Petersson
Ordförande



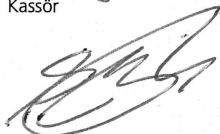
Daniel Åkerman
Sekreterare



Lars Permsjö
Kassör



My Andersson
Ledamot



Marcus Angelin
Ledamot



Karolina Menander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021



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 2020. 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 revisionssed 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.

Styrelses 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 14 Mars 2021


Arne Loyd
Civilekonom Revisor

REVISION UTBILDNING AB

Kallsjö 21 274 93 SKURUP
Mobil: 0721-815670
Orgnr: 559014-2724 Bgnr. 896-5659

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 173 000	2 131 760	2 131 000
Öresutjämning	0	28	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 368	0
	2 173 000	2 134 156	2 131 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-107 000	-97 063	-100 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-5 814	-11 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-7 875	-12 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-900	-15 000
Städning entreprenad	-13 000	-42 435	-14 000
Städning enligt beställning	-2 000	-5 000	0
Myndighetstillsyn	-1 000	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-46 000
Gård	-12 000	-2 155	-13 000
Serviceavtal	-48 000	-4 273	-49 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-152	-8 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-20 000
	-232 000	-165 666	-289 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-56 000	-12 572	-53 000
Hyseslägenheter	0	-2 188	0
Brf Lägenheter	0	-17 001	0
Tvättstuga	0	-21 590	0
VVS	-500 000	-11 730	0
Ventilation	0	-130 203	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-93 799	0
	-556 000	-289 083	-53 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-271 688	0
Installationer	0	0	-290 000
	0	-271 688	-290 000
Taxebundna kostnader			
El	-83 000	-101 756	-81 000
Värme	-443 000	-362 860	-444 000
Vatten	-97 000	-94 263	-83 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-44 857	-52 000
Grovsopor	0	-6 061	0
	-678 000	-609 797	-660 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-33 000	-32 098	-32 000
Kabel-TV	-68 000	-65 873	-66 000
Bredband	-69 000	-66 200	-71 000
	-170 000	-164 171	-169 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-56 000	-57 160	-55 116
	-56 000	-57 160	-55 116

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-350	0
Juridiska åtgärder	0	-15 938	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 750	-5 000
Föreningskostnader	-18 000	-538	-19 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 504	-4 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-50 368	-51 000
Administration	-4 000	-9 001	-4 000
Konsultarvode	0	-12 500	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	-1 000
Föreningsavgifter	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-5 000
	-89 000	-101 590	-89 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-85 000	-88 732	-85 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-24 531	-27 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-113 000	-113 463	-113 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-63 000	-62 344	-63 000
Förbättringar	-107 000	-51 612	-52 000
Maskiner	-26 000	-25 919	-26 000
	-196 000	-139 875	-141 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 090 000	-1 912 492	-1 859 116
RÖRELSERESULTAT	83 000	221 664	271 884
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-4	0
Låneräntor	-148 000	-142 617	-148 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-110	0
	-148 000	-142 728	-148 000
RESULTAT	-65 000	78 936	123 884

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se