



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Havstruten



# 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 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. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Havstruten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Sven Strandberg	Sekreterare
Lars Permsjö	Kassör
My Therése Andersson	Ledamot
Anne-Marie Östberg	Ledamot
Per Håkan Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Arne Loyd	Ordinarie Extern	Revision Utbildning HB
Marie Axelsson	Suppleant Intern	

##### Valberedning

Stefan Jonsson  
Per Rosén

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

## 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

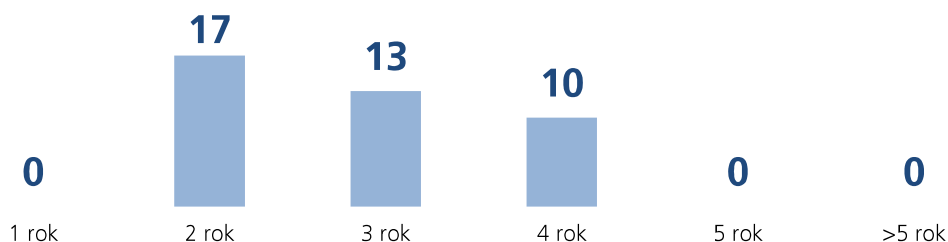
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 065 m<sup>2</sup>, varav 3 065 m<sup>2</sup> 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
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 expansionskärl till fjärrvärme	2016
Byte av vattenavstängningsventiler (Tvättstugan 5:an)	2016

Planerat underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar och vägbom till gemensam parkering	2022	2022
Översyn och underhåll av fasader och plåtpartier	2022	2022

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

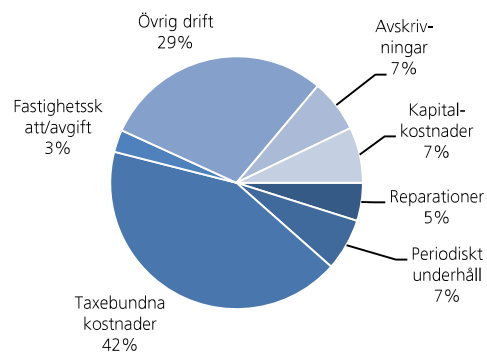
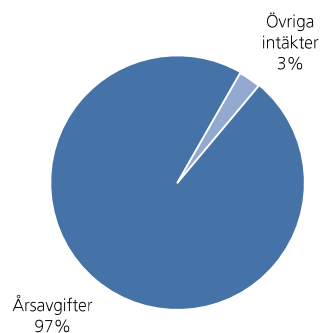
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC
Fastighetsförvaltare	Agile fastighetservice
Digital TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Trapphusstädning	Sydsvenska Städ AB
Serviceavtal ventilation	GK
Skadedjursbekämpning	Anticimex

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 767 273</b>	<b>3 635 154</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 238 502	2 134 156
Finansiella intäkter	572	1
Ökning av kortfristiga skulder	51 552	0
	<b>2 290 626</b>	<b>2 134 157</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 666 438	1 772 617
Finansiella kostnader	137 806	142 729
Ökning av materiella anläggningstillgångar	193 339	0
Ökning av kortfristiga fordringar	46 045	0
Minskning av långfristiga skulder	58 308	58 308
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 384
	<b>2 101 935</b>	<b>2 002 038</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 955 964</b>	<b>3 767 273</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>188 691</b>	<b>132 119</b>

\*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 1 459 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

- IMD, Individuell Mätning/debitering av El infördes kvartal 1.

- På grund av rådande pandemi med tillhörande restriktioner valde styrelsen att inte genomföra vårens trädgårdsdag. Med det förbättrade läget under tidig höst kunde höstens trädgårdsdag genomföras, god uppslutning och effektivt trädgårdsarbete som förfinade vår utemiljö.

-Den liggande avloppsstamman i en del av Måsvägen 3 mot gatan har bytts ut. En åtgärd som förbättrar miljön i krypprunden och avsevärt försvårar möjligheten för skadedjur att vandra fritt.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	709	696	696	696
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 712	3 731	3 750	3 769
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	33	26	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	118	139	139
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	32	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	47	46	48
Soliditet (%)	40	39	39	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	302	79	381	277
Nettoomsättning (tkr)	2 235	2 132	2 132	2 132

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 065 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	763 000	0	0	763 000
Uppskrivningsfond	4 942 722	0	0	4 942 722
Fond för yttre underhåll	793 749	144 000	-271 688	921 437
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 499 471</b>	<b>144 000</b>	<b>-271 688</b>	<b>6 627 159</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 028 245	-144 000	350 624	821 621
Årets resultat	301 506	301 506	-78 936	78 936
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 329 751</b>	<b>157 506</b>	<b>271 688</b>	<b>900 557</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 829 222</b>	<b>301 506</b>	<b>0</b>	<b>7 527 716</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	301 506
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 172 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 329 751</b>
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	130 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 459 751</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 234 799	2 131 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 703	2 368
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 238 502</b>	<b>2 134 156</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 477 886	-1 557 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 060	-101 590
Personalkostnader	Not 6	-112 491	-113 463
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-133 324	-139 875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 799 762</b>	<b>-1 912 492</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>438 741</b>	<b>221 664</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		572	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 806	-142 729
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 234</b>	<b>-142 728</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>301 506</b>	<b>78 936</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>301 506</b>	<b>78 936</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	15 529 600	15 463 106
Maskiner	Not 9	0	6 480
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 529 600</b>	<b>15 469 586</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 532 400</b>	<b>15 472 386</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 002 009	3 767 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 002 009</b>	<b>3 767 273</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 002 009</b>	<b>3 767 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 534 409</b>	<b>19 239 659</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		763 000	763 000
Uppskrivningsfond		4 942 722	4 942 722
Fond för yttre underhåll	Not 13	793 749	921 437
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 499 471</b>	<b>6 627 159</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		1 028 245	821 621
Årets resultat		301 506	78 936
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>1 329 751</b>	<b>900 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 829 222</b>	<b>7 527 716</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 470 018	11 376 175
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 470 018</b>	<b>11 376 175</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 906 157	58 308
Leverantörsskulder		71 974	47 917
Skatteskulder		5 351	9 127
Övriga skulder		41 558	51 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	210 129	169 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 235 169</b>	<b>335 768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 534 409</b>	<b>19 239 659</b>

## 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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2021	2020
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	2021	2020
	Årsavgifter	2 174 395	2 131 760
	Elintäkter moms	60 408	0
	Öresutjämning	-3	28
		<b>2 234 799</b>	<b>2 131 788</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	0	2 368
	Övriga intäkter	3 703	0
		<b>3 703</b>	<b>2 368</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 987	97 063
	Fastighetsskötsel beställning	5 350	5 814
	Fastighetsskötsel gård beställning	26 799	7 875
	Snöröjning/sandning	28 651	900
	Städning entreprenad	46 260	42 435
	Städning enligt beställning	8 000	7 188
	Gård	3 650	2 155
	Serviceavtal	3 696	4 273
	Förbrukningsmateriel	849	152
		<b>216 243</b>	<b>167 854</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	12 572
	Brf Lägenheter	0	17 001
	Tvättstuga	3 252	21 590
	VVS	27 622	11 730
	Ventilation	1 969	130 203
	Elinstallationer	5 960	0
	Balkonger/altaner	2 275	0
	Skador/klotter/skadegörelse	53 997	93 799
		<b>95 075</b>	<b>286 895</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	271 688
	VVS	130 000	0
		<b>130 000</b>	<b>271 688</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	238 090	101 756
	Värme	430 828	362 860
	Vatten	101 494	94 263
	Sophämtning/renhållning	51 566	44 857
	Grovsopor	0	6 061
		<b>821 978</b>	<b>609 797</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 558	32 098
	Kabel-TV	66 532	65 873
	Bredband	61 655	66 200
		<b>160 745</b>	<b>164 171</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 846</b>	<b>57 160</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 477 886</b>	<b>1 557 565</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	0	350
	Juridiska åtgärder	0	15 938
	Revisionsarvode extern revisor	5 125	5 750
	Föreningskostnader	953	538
	Fritids- och trivselkostnader	1 854	1 504
	Förvaltningsarvode	57 653	50 368
	Förvaltningsarvoden övriga	688	0
	Administration	2 330	9 001
	Konsultarvode	1 766	12 500
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 240	5 190
		<b>76 060</b>	<b>101 590</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	89 057	88 732
	Sociala kostnader	23 434	24 731
		<b>112 491</b>	<b>113 463</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	62 344	62 344
	Förbättringar	64 501	51 612
	Maskiner	6 480	25 919
		<b>133 324</b>	<b>139 875</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 404 892	14 404 892
	Nyanskaffningar	193 339	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 598 231</b>	<b>14 404 892</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Vid årets början	4 942 722	4 942 722
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>4 942 722</b>	<b>4 942 722</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 884 508	-3 770 552
	Årets avskrivningar enligt plan	-126 845	-113 955
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 011 352</b>	<b>-3 884 508</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 529 600</b>	<b>15 463 106</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 367 722	5 367 722
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
		<b>48 000 000</b>	<b>48 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
		<b>48 000 000</b>	<b>48 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	129 595	129 595
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>129 595</b>	<b>129 595</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-123 115	-97 196
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 480	-25 919
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-129 595</b>	<b>-123 115</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 480</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	217 366	217 366
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>217 366</b>	<b>217 366</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-217 366	-217 366
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-217 366</b>	<b>-217 366</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Momsavräkning	46 045	0
	Klientmedel hos SBC	2 905 441	3 767 273
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		<b>4 002 009</b>	<b>3 767 273</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	921 437	882 606
	Reservering enligt stadgar	144 000	144 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-271 688	-105 169
	<b>Vid årets slut</b>	<b>793 749</b>	<b>921 437</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,300 %	4 000 000	4 000 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,050 %	3 791 246	3 831 362	2023-06-30
Handelsbanken	0,820 %	1 737 080	1 755 272	2025-06-30
Handelsbanken	1,450 %	1 847 849	1 847 849	2022-02-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 376 175</b>	<b>11 434 483</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 906 157	-58 308	
		<b>5 470 018</b>	<b>11 376 175</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 084 635 kr.

Lån som har slutförfalldag 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

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	12 250 000	12 250 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	4 877	5 175
Avgifter och hyror	205 252	164 088
	<b>210 129</b>	<b>169 263</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Installation av laddstolpar och vägbom till den gemensamma parkeringen har upphandlats. Arbetet beräknas påbörjas under våren 2022.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2022

Marcus Angelin  
Ordförande

Sven Strandberg  
Sekreterare

Lars Permsjö  
Kassör

My Therése Andersson  
Ledamot

Anne-Marie Östberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Arne Loyd  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

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

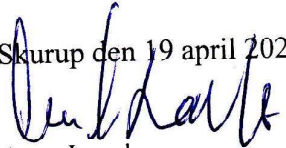
Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Havstruten**, Lund för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Vårt ansvar är att uttala 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.

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 19 april 2022

  
Arne Loyd  
Civilekonom Revisor

### REVISION UTBILDNING AB

Kallsjö 21 274 93 SKURUP  
Mobil: 0721-815670  
Orgnr: 659014-2724 Bgnr. 896-5659

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 174 000	2 174 395	2 173 000
Elintäkter moms	0	60 408	0
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	0	3 703	0
	<b>2 174 000</b>	<b>2 238 502</b>	<b>2 173 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-101 000	-92 987	-107 000
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	-5 350	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-26 799	-15 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-28 651	-15 000
Städning entreprenad	-45 000	-46 260	-13 000
Städning enligt beställning	-5 000	-8 000	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	0	-4 000
Gård	-11 000	-3 650	-12 000
Serviceavtal	-5 000	-3 696	-48 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-849	-8 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-2 000
	<b>-214 000</b>	<b>-216 243</b>	<b>-232 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-139 000	0	-56 000
Tvättstuga	0	-3 252	0
VVS	0	-27 622	-500 000
Ventilation	0	-1 969	0
Elinstallationer	0	-5 960	0
Balkonger/altaner	0	-2 275	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-53 997	0
	<b>-139 000</b>	<b>-95 075</b>	<b>-556 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 500 000	0	0
VVS	0	-130 000	0
	<b>-1 500 000</b>	<b>-130 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-106 000	-238 090	-83 000
Värme	-378 000	-430 828	-443 000
Vatten	-95 000	-101 494	-97 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-51 566	-55 000
Grovsopor	-7 000	0	0
	<b>-633 000</b>	<b>-821 978</b>	<b>-678 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-34 000	-32 558	-33 000
Kabel-TV	-69 000	-66 532	-68 000
Bredband	-69 000	-61 655	-69 000
	<b>-172 000</b>	<b>-160 745</b>	<b>-170 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 000	-53 846	-56 000
	<b>-57 000</b>	<b>-53 846</b>	<b>-56 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 125	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	-953	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 854	-1 000
Förvaltningsarvode	-53 000	-57 653	-53 000
Förvaltningsarvodena övriga	0	-688	0
Administration	-6 000	-2 330	-4 000
Konsultarvode	0	-1 766	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Föreningsavgifter	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 240	-6 000
	<b>-76 000</b>	<b>-76 060</b>	<b>-89 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-85 000	-89 057	-85 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-23 234	-27 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	<b>-113 000</b>	<b>-112 491</b>	<b>-113 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-63 000	-62 344	-63 000
Förbättringar	-112 000	-64 501	-107 000
Maskiner	0	-6 480	-26 000
	<b>-175 000</b>	<b>-133 324</b>	<b>-196 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 079 000</b>	<b>-1 799 762</b>	<b>-2 090 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-905 000</b>	<b>438 741</b>	<b>83 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	524	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	48	0
Låneräntor	-148 000	-137 806	-148 000
	<b>-148 000</b>	<b>-137 234</b>	<b>-148 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 053 000</b>	<b>301 506</b>	<b>-65 000</b>

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)