



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Havstruten



Valberedning

Malin Hultberg
Karin Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06.

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

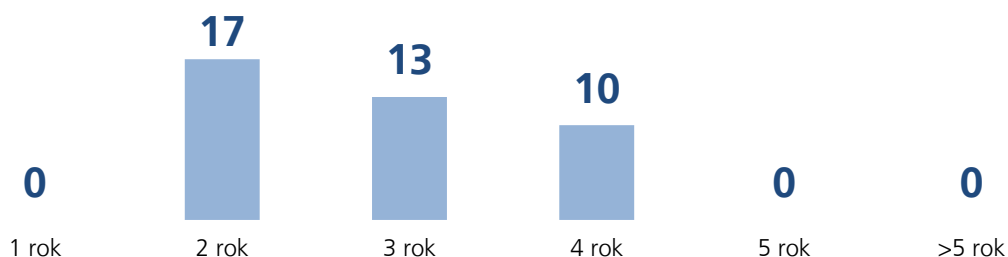
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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
Reparation av frånluftsfläktar	2015
Byte av avloppspumpar till tvättstugor	2015

Planerat underhåll	År
Radiatorventilbyte	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Agile fastighetservice	Fastighetsförvaltare

Övrig information

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

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att lägga om ett lån till tre års löptid med en räntesats på 1.31%. På detta sätt får vi lån som förfaller på olika år.

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

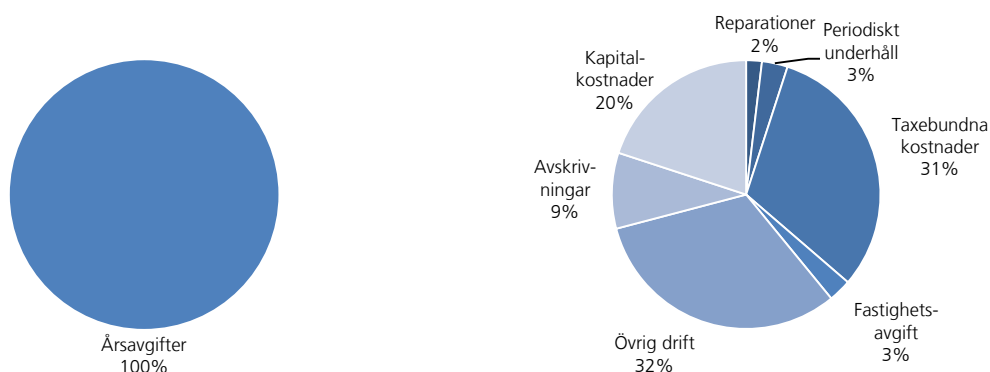
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 409 795
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	2 035 644
Finansiella intäkter	308
Minskning kortfristiga fordringar	92 255
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	2 128 207
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 261 677
Finansiella kostnader	355 430
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	37 668
Minskning av kortfristiga skulder	62 254
	1 717 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 820 972
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	411 177

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Efter röstning på stämman fälldes det stora trädet på parkeringen.
- En trädgårdsgrupp har bildats. Gruppens syfte är att: "Främja föreningens utemiljö, gemensamma ytor och allmän trivsel. I detta ingår att planera och se till att de åtgärder som ska göra vår utemiljö bättre utförs så effektivt som möjligt".
- Efter flera översvämningar i tvättstugorna på grund av att avloppspumparna stannat beslutade styrelsen att byta pumpar. Genomförandet gick bra och skärande pumpar som är anpassade för tuff miljö installerades. De nya pumparna är betydligt tystare och problemen med översvämningar har minskat.
- Föreningen hade två lyckade trädgårdsdagar som bland annat resulterade i en ny sandlåda på 5:ans innergård. Styrelsen ser positivt på ett ökat antal deltagare. Det bjöds på underbart väder både vår och höst.

Händelser efter året

- Efter att styrelsen tagit in offerter och budgeterat inför 2016 installerades tre nya tvättmaskiner mars 2016. De nya tvättmaskinerna är av typen Electrolux W575HLE och har anslutning för både varm och kallvatten som gör att föreningens energikostnader minskar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	651
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 816	3 829
Elkostnad/m ² totalyta	16	20
Värmekostnad/m ² totalyta	124	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	122
Soliditet (%)	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	257	255
Nettoomsättning (tkr)	2 036	1 996

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 065 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	257 433
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-321 295
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 400
summa balanserat resultat	-294 262

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	55 000
att i ny räkning överförs	-239 262

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 035 643	1 995 648
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1	476
Summa rörelseintäkter		2 035 644	1 996 124
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 123 858	-1 081 687
Övriga externa kostnader	Not 4	-71 324	-58 919
Personalkostnader	Not 5	-66 495	-67 939
Avskrivningar	Not 6	-161 411	-161 411
Summa rörelsekostnader		-1 423 088	-1 369 955
RÖRELSERESULTAT		612 555	626 169
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	2 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 430	-374 293
Summa finansiella poster		-355 122	-371 401
ÅRETS RESULTAT		257 433	254 768

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	16 032 884	16 193 096
Maskiner och inventarier Not 8	1 199	2 398
Summa materiella anläggningstillgångar	16 034 083	16 195 494
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 036 883	16 198 294
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 825 353	6 986
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	0	89 650
Summa kortfristiga fordringar	1 825 353	96 636
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 270 846
SBC klientmedel i SHB	0	138 949
Summa kassa och bank	0	1 409 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 825 353	1 506 431
SUMMA TILLGÅNGAR	17 862 236	17 704 725

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		763 000	763 000
Uppskrivningsfond		4 942 722	4 942 722
Fond för yttre underhåll	Not 13	468 000	237 600
Summa bundet eget kapital		6 173 722	5 943 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-551 695	-576 063
Årets resultat		257 433	254 768
Summa fritt eget kapital		-294 262	-321 295
SUMMA EGET KAPITAL		5 879 460	5 622 027
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 659 843	11 697 511
Summa långfristiga skulder		11 659 843	11 697 511
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	37 668	37 668
Leverantörsskulder		95 578	68 332
Övriga skulder		29 684	30 109
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	160 003	249 078
Summa kortfristiga skulder		322 933	385 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 862 236	17 704 725
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	12 250 000	12 250 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2015	2014
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20-5 år	20-5 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 035 625	1 995 648
	Öresutjämning	18	0
		2 035 643	1 995 648
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1	476
		1	476

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 754	67 309
	Fastighetsskötsel beställning	11 584	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 725	0
	Snöröjning/sandning	5 649	38 138
	Städning entreprenad	12 000	5 000
	Städning enligt beställning	500	0
	Gemensamma utrymmen	1 076	0
	Gård	6 504	0
	Serviceavtal	76 567	35 042
	Förbrukningsmateriel	6 822	3 064
	Fordon	220	0
		228 400	148 552
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 288	0
	Brf Lägenheter	0	14 678
	Tvättstuga	5 337	2 138
	Källare	0	2 725
	Entré/trapphus	2 020	8 281
	Lås	1 395	0
	VVS	4 627	50 693
	Värmeanläggning/undercentral	0	525
	Ventilation	13 846	1 866
	Fasad	0	525
	Fönster	0	4 208
	Mark/gård/utemiljö	0	14 295
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 812
		32 513	112 747
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	55 000	0
		55 000	0
	Taxebundna kostnader		
	El	48 645	62 480
	Värme	379 768	415 229
	Vatten	74 686	82 867
	Sophämtning/renhållning	48 000	62 784
	Grovsopor	5 549	0
		556 648	623 360
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 887	25 763
	Kabel-TV	70 290	55 384
	Bredband	78 400	67 200
		201 577	148 347
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 720	48 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 123 858	1 081 687

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	948	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 750	4 750
	Föreningskostnader	5 559	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 131	0
	Förvaltningsarvode	38 876	41 396
	Administration	9 280	5 464
	Föreningsavgifter	0	2 419
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 780	4 890
		71 324	58 919

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 398	53 400
	Kostnadsersättningar	111	0
	Sociala kostnader	14 986	14 539
		66 495	67 939

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	62 344	62 344
	Förbättringar	97 868	97 867
	Inventarier	1 199	1 199
		161 411	161 411

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 404 892	14 404 892
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 404 892	14 404 892
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	4 942 722	4 942 722
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 942 722	4 942 722
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 154 518	-2 994 307
	Årets avskrivningar enligt plan	-160 212	-160 211
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 314 730	-3 154 518
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 032 884	16 193 096
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 367 722	5 367 722
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
		38 400 000	38 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 400 000	38 400 000
		38 400 000	38 400 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-214 968	-213 768
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 199	-1 199
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-216 167	-214 968
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 199	2 398
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	1 554	3 119
	Skattefordran	2 827	3 867
	Klientmedel hos SBC	1 820 972	0
		1 825 353	6 986

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
		0	2 800

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	0	25 928
	Kabel-TV	0	13 999
	Bredband	0	11 200
	Bostadsrätterna	0	4 890
	Anticimex	0	33 633
		0	89 650

Not 12	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	468 000	230 400	0	237 600
S:a bundet eget kapital	6 173 722	230 400	0	5 943 322
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-551 695	-230 400	254 768	-576 063
Årets resultat	257 433	257 433	-254 768	254 768
S:a ansamlad förlust	-294 262	27 033	0	-321 295
S:a eget kapital	5 879 460	257 433	0	5 622 027

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	237 600	0
	Reservering enligt stadgar	230 400	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	468 000	237 600

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,310 %	4 000 000	4 000 000	2018-12-30
Handelsbanken	4,190 %	4 030 718	4 068 386	2016-06-30
Handelsbanken	3,160 %	1 818 944	1 818 944	2017-06-30
Handelsbanken	1,350 %	1 847 849	1 847 849	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		11 697 511	11 735 179	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-37 668	-37 668	
		11 659 843	11 697 511	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 509 171 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
El	0	5 742
Värme	0	62 197
Vatten	0	6 690
Sophämtning	0	5 332
Ränta	0	8 119
Förutbetalda hyror och avgifter	160 003	144 717
Revisor	0	5 000
Agile	0	11 281
	160 003	249 078

Styrelsens underskrifter

LUND den 1 / 5 2016



Tom Eric Petersson
Ordförande



Lars Erik Permsjö
Kassör



Eric Daniel Akerman
Sekreterare



Rune Jan Erik Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2016



Arne Loyd
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

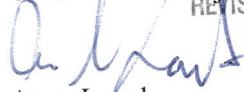
Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Havstruten**, Lund för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Vårt ansvar är att uttala 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.

Oxie den 02 Maj 2016



Arne Loyd
Civ.ek Revisor

REVISION UTBILDNING HB
Fänkålsvägen 32
230 30 OXIE

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	2 076 000	2 035 625
Öresutjämning	0	18
Övriga intäkter	0	1
	2 076 000	2 035 644
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	-95 631	-93 754
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-11 584
Fastighetsskötsel gård beställning	-23 000	-13 725
Snöröjning/sandning	-38 100	-5 649
Städning entreprenad	-12 200	-12 000
Städning enligt beställning	-500	-500
Gemensamma utrymmen	0	-1 076
Gård	-3 000	-6 504
Serviceavtal	-40 400	-76 567
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 822
Fordon	0	-220
	-218 831	-228 400
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-75 000	-5 288
Tvättstuga	0	-5 337
Entré/trapphus	0	-2 020
Lås	0	-1 395
VVS	0	-4 627
Ventilation	0	-13 846
Mark/gård/utemiljö	-80 000	0
	-155 000	-32 513
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	-55 000
	0	-55 000
Taxebundna kostnader		
El	-51 700	-48 645
Värme	-438 600	-379 768
Vatten	-83 300	-74 686
Sophämtning/renhållning	-60 300	-48 000
Grovsopor	0	-5 549
	-633 900	-556 648
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-26 300	-52 887
Kabel-TV	-57 100	-70 290
Bredband	-68 500	-78 400
	-151 900	-201 577
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 800	-49 720
	-50 800	-49 720

	Budget 2016	Utfall 2015
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	-1 000	-948
Revisionsarvode extern revisor	-4 800	-4 750
Föreningskostnader	-6 000	-5 559
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-2 131
Förvaltningsarvode	-44 800	-38 876
Administration	-5 500	-9 280
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-9 780
	-68 100	-71 324
Personalkostnader		
Föreningsarvode	-53 400	0
Styrelsearvode	0	-51 398
Bilersättning skattefri	0	-111
Arbetsgivaravgifter	-14 500	-14 536
FORA	0	-450
	-67 900	-66 495
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-62 300	-62 344
Förbättringar	-51 600	-97 868
Inventarier	-26 000	-1 199
	-139 900	-161 411
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 486 331	-1 423 088
RÖRELSERESULTAT	589 669	612 555
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter	0	178
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21
Skatteränta ej skattepliktig	0	109
Låneräntor	-343 600	-355 195
Ränta checkräkning	0	-235
	-343 600	-355 122
RESULTAT	246 069	257 433