



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 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

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

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arne Loyd	Ordinarie Extern	Revision Utbildning HB
-----------	------------------	------------------------

Valberedning

Stefan Jonsson
Per Rosén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

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

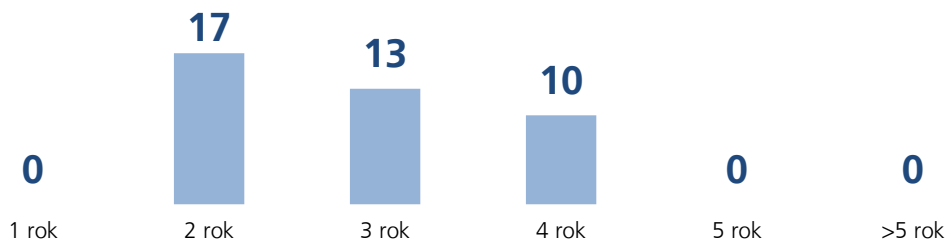
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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
Rensning av ventilation	2019
Byte av trapphusbelysning	2019
Byte & komplettering av ytterbelysning	2018
Spolning & filmning av avlopp	2018
Byte av 3 st tvättmaskiner	2016
Byte av expantionskärl till fjärrvärme	2016
Byte av vattenavstängningsventiler (Tvättstugan 5:an)	2016

Planerat underhåll	År
Uppmålning av parkeringsrutor	2020
Översyn brandskydd	2020
Uppfräschning av ytskikt i tvättstugor	2020
Byte av torkskåp 2 st	2020
Byte av torktumlare 2 st	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
Agile fastighetsservice	Fastighetsförvaltare
ComHem	Digital TV
Bahnhof	Bredband
A.S.S Malmö AB	Trapphusstädning
GK	Serviceavtal ventilation
Anticimex	Skadedjursbekämpning

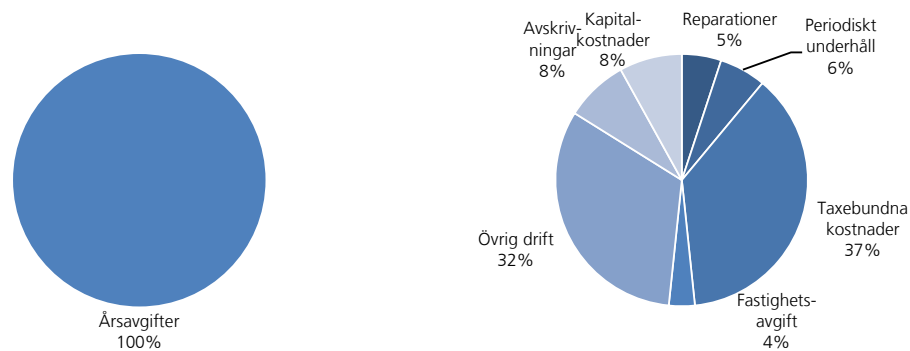
Föreningens ekonomi

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

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 166 678	2 778 300
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 131 788	2 134 291
Finansiella intäkter	-182	10
Minskning kortfristiga fordringar	66 175	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	95 695
	2 197 781	2 229 996
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 470 696	1 570 812
Finansiella kostnader	140 438	146 418
Ökning av kortfristiga fordringar	0	66 080
Minskning av långfristiga skulder	58 308	58 308
Minskning av kortfristiga skulder	59 864	0
	1 729 305	1 841 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 635 154	3 166 678
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	468 476	388 379

*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 1 377 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

- Rengöring av ventilationskanaler, godkänd OVK.
- Ny energideklaration upprättad.
- Gamla armaturer i samtliga trapphus har bytts ut mot nya energisnåla moderna LED armaturer. Armaturerna har ett konstant svagt ljus för att öka tryggheten, med rörelseavkänning tänds trapphuset upp helt om någon rör sig.
- Föreningen hade två lyckade trädgårdsdagar, inga stora projekt genomfördes i år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	696	691	677
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 750	3 769	3 788	3 804
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	139	139	141	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	27	25	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	48	54	80
Soliditet (%)	39	37	36	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	381	277	533	378
Nettoomsättning (tkr)	2 132	2 132	2 118	2 077

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	882 606	144 000	0	738 606
S:a bundet eget kapital	6 588 328	144 000	0	6 444 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	479 854	-144 000	277 197	346 657
Årets resultat	380 598	380 598	-277 197	277 197
S:a fritt eget kapital	860 452	236 598	0	623 854
S:a eget kapital	7 448 780	380 598	0	7 068 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	380 598
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	623 854
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 000
summa balanserat resultat	860 452

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

105 169
965 621

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 131 788	2 131 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 503
Summa rörelseintäkter		2 131 788	2 134 291
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 278 805	-1 368 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 008	-94 106
Personalkostnader	Not 6	-109 883	-107 746
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 875	-139 875
Summa rörelsekostnader		-1 610 570	-1 710 686
RÖRELSERESULTAT		521 218	423 605
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-182	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 438	-146 418
Summa finansiella poster		-140 620	-146 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		380 598	277 197
ÅRETS RESULTAT		380 598	277 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 577 062	15 691 017
Maskiner	Not 9	32 399	58 318
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 609 461	15 749 335
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 612 261	15 752 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 635 154	3 166 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	66 080
Summa kortfristiga fordringar		3 635 154	3 232 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 635 154	3 232 853
SUMMA TILLGÅNGAR		19 247 415	18 984 988

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	763 000	763 000
Uppskrivningsfond	4 942 722	4 942 722
Fond för yttre underhåll	Not 14 882 606	738 606
Summa bundet eget kapital	6 588 328	6 444 328
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	479 854	346 657
Årets resultat	380 598	277 197
Summa fritt eget kapital	860 452	623 854
SUMMA EGET KAPITAL	7 448 780	7 068 182
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16 11 434 483	11 492 791
Summa långfristiga skulder	11 434 483	11 492 791
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16 58 308	58 308
Leverantörsskulder	76 211	65 593
Skatteskulder	7 047	933
Övriga skulder	49 289	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 173 297	299 181
Summa kortfristiga skulder	364 152	424 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 247 415	18 984 988

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	2 131 760	2 131 760
Öresutjämning	28	28
	2 131 788	2 131 788

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 473
Övriga intäkter	0	30
	0	2 503

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	102 701	95 653
	Fastighetsskötsel beställning	750	6 099
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 662	19 525
	Snöröjning/sandning	9 189	19 877
	Städning entreprenad	11 550	12 600
	Städning enligt beställning	5 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 625
	Myndighetstillsyn	550	325
	Gemensamma utrymmen	0	10 469
	Gård	9 568	21 090
	Serviceavtal	45 212	46 603
	Förbrukningsmateriel	5 867	11 658
	Störningsjour och larm	4 721	0
		209 770	252 523
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 415	0
	Tvättstuga	10 481	2 480
	VVS	27 784	31 435
	Värmeanläggning/undercentral	3 674	0
	Ventilation	11 463	0
	Elinstallationer	1 178	0
	Fönster	22 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	13 801
	Vattenskada	9 110	0
		88 605	47 716
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 650
	VVS	0	89 250
	Ventilation	30 250	0
	Elinstallationer	74 919	128 100
		105 169	219 000
	Taxebundna kostnader		
	El	78 942	77 282
	Värme	424 910	426 206
	Vatten	96 694	82 863
	Sophämtning/renhållning	52 836	49 768
		653 382	636 119
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 500	29 931
	Kabel-TV	64 585	62 646
	Bredband	66 200	67 545
		162 285	160 122
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 594	53 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 278 805	1 368 960

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	4 875	4 750
	Föreningskostnader	17 374	18 928
	Fritids- och trivselkostnader	867	3 749
	Förvaltningsarvode	49 600	48 087
	Administration	3 558	3 569
	Korttidsinventarier	0	3 789
	Konsultarvode	214	5 803
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	4 980
		82 008	94 106

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	87 701	81 833
	Sociala kostnader	22 182	25 913
		109 883	107 746

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	62 344	62 344
	Förbättringar	51 612	51 612
	Maskiner	25 919	25 919
		139 875	139 875

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 656 597	-3 542 641
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 955	-113 955
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 770 552	-3 656 597
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 577 062	15 691 017
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 367 722	5 367 722
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 000 000	19 600 000
		48 000 000	45 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	45 600 000
		48 000 000	45 600 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-71 277	-45 358
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 919	-25 919
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 196	-71 277
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 399	58 318

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	217 366	217 366
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	217 366	217 366
	Ackumulerade 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 VÅRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	95
	Klientmedel hos SBC	3 635 154	3 166 678
		3 635 154	3 166 773

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bredband	0	66 080
		0	66 080

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	738 606	617 119
	Reservering enligt stadgar	144 000	136 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-15 313
	Vid årets slut	882 606	738 606

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	1,200 %	3 871 478	3 911 594	2023-06-30
	Handelsbanken	1,350 %	1 773 464	1 791 656	2021-06-30-
	Handelsbanken	1,330 %	4 000 000	4 000 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,200 %	1 847 849	1 847 849	2020-02-06
	Summa skulder till kreditinstitut		11 492 791	11 551 099	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-58 308	-58 308	
			11 434 483	11 492 791	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 201 251 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
		Fastighetsinteckningar	12 250 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
		Arvoden	0
Sociala avgifter	0	25 712	
Ränta	4 482	2 828	
Avgifter och hyror	168 815	172 008	
Bredband	0	16 800	
	173 297	299 181	

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

-

Styrelsens underskrifter

LUND den 4 / 2 2020




My Andersson
Ledamot



Marcus Angelin
Ledamot



Karolina Menander
Ledamot



Lars Permsjö
Kassör




Tom Petersson
Ordförande



Daniel Åkerman
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2020



Arne Loyd
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

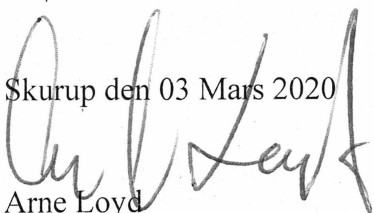
Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Havstruten**, Lund för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Vårt ansvar är att uttala 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 03 Mars 2020


Arne Loyd
Civilekonom Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 131 000	2 131 760	2 131 000
Öresutjämnin	0	28	0
	2 131 000	2 131 788	2 131 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-100 000	-102 701	-99 000
Fastighetskötsel beställning	-11 000	-750	-13 000
Fastighetskötsel gård beställning	-12 000	-14 662	-40 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-9 189	-15 000
Städning entreprenad	-14 000	-11 550	-14 000
Städning enligt beställning	0	-5 000	-1 000
Myndighetstillsyn	-1 000	-550	-3 000
Gemensamma utrymmen	-46 000	0	-3 000
Gård	-13 000	-9 568	-8 000
Serviceavtal	-49 000	-45 212	-49 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-5 867	-7 000
Störningsjour och larm	-20 000	-4 721	0
	-289 000	-209 770	-252 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-53 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 415	0
Tvättstuga	0	-10 481	0
VVS	0	-27 784	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 674	0
Ventilation	0	-11 463	0
Elinstallationer	0	-1 178	0
Fönster	0	-22 500	0
Vattenskada	0	-9 110	0
	-53 000	-88 605	-100 000
Periodiskt underhåll			
Installationer	-290 000	0	-120 000
VVS	0	0	-300 000
Ventilation	0	-30 250	0
Elinstallationer	0	-74 919	0
	-290 000	-105 169	-420 000
Taxebundna kostnader			
El	-81 000	-78 942	-66 000
Värme	-444 000	-424 910	-451 000
Vatten	-83 000	-96 694	-77 000
Sophämtning/renhållning	-52 000	-52 836	-52 000
	-660 000	-653 382	-646 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-31 500	-31 000
Kabel-TV	-66 000	-64 585	-61 000
Bredband	-71 000	-66 200	-70 000
	-169 000	-162 285	-162 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 116	-59 594	-55 000
	-55 116	-59 594	-55 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-5 000	-4 875	-5 000
Föreningskostnader	-19 000	-17 374	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-867	-2 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-49 600	-49 000
Administration	-4 000	-3 558	-6 000
Konsultarvode	0	-214	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Föreningsavgifter	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	-89 000	-82 008	-83 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-85 000	-87 701	-85 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-21 982	-27 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-113 000	-109 883	-113 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-63 000	-62 344	-63 000
Förbättringar	-52 000	-51 612	-52 000
Maskiner	-26 000	-25 919	-26 000
	-141 000	-139 875	-141 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 859 116	-1 610 570	-1 972 000
RÖRELSERESULTAT	271 884	521 218	159 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	-182	0
Låneräntor	-148 000	-140 438	-148 000
	-148 000	-140 620	-148 000
RESULTAT	123 884	380 598	11 000

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