

BRF HAVSFRUN

Org.nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING 2007



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsfrun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2007, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokal och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 26/2 2007 fastigheten Torrdockan 5 i Malmö stad. Föreningen har tecknat avtal med JM AB för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet kommer att bestå av ett flerbostadshus i sex-åtta våningar med totalt 64 bostadsrätter. Den totala boytan blir ca 6.261 kvm. I fastigheten kommer det att finnas en lokal med en uthyrningsbar yta om ca 40 m². Föreningen kommer att disponera över 71 parkeringsplatser varav 56 i garage.

Fastigheten är fr o m tillträdet fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas en föreningslokal.

Gemensamhetsanläggningar/samfälligheter

Föreningen kommer tillsammans med grannfastigheten i söder att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning som avser parkeringar, planteringar, belysning, mm.

Man kommer också att vara delaktig i gemensamhetsanläggning för Östra Dockpromenaden som avser kommunikationsytor, dagvattenanläggning, belysning och planteringar.

Man kommer även att vara delaktig i gemensamhetsanläggning som avser eventuell bro över småbåtshamnen inkl belysning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Samhall AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel samt jour och löper på två år, därefter förlängs det med ett år i taget vid utebliven uppsägning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1/7 2008 - 31/12 2009.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 1/3 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 5/3 2007.

Byggnadens anskaffningskostnad är beräknad till 310.650.000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 74.320.000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 236.330.000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 688 kr/m² per år samt insatser och upplåtelseavgifter till i genomsnitt ca 37.746 kr/m².

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Inget lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskredit i Skånes Provinsbank om 245.000.000 kr varav utnyttjat per 2007-12-31 var 212.602.096 kr.

Föreningens fastighetslån är förtidsbundna till följande villkor :

	Lånebelopp	Ränte-sats	Utbetalnings-datum	Bundet till
Skånes Provinsbank	22 320 000	4,37%	2008-04-15	2010-04-15
Skånes Provinsbank	22 000 000	4,425%	2008-04-15	2011-04-15
Skånes Provinsbank	15 000 000	4,454%	2008-04-15	2012-04-15
Skånes Provinsbank	<u>15 000 000</u>	4,485%	2008-04-15	2013-04-15
	74 320 000			

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning mot entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt entreprenadkontraktet. Entreprenören svarar för föreningens samtliga drifts- och kapital-kostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning beräknas ske per 2008-06-30.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	310 650 000	Lån	74 320 000
		Insatser	115 709 000
		Upplåtelseavg	<u>120 621 000</u>
	<u>310 650 000</u>		310 650 000

Fastighetsskatt

Fastigheten är under byggnation och kommer efter färdigställandet att deklarerars som färdigställd. Den kommer då troligtvis att åsättas värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t o m värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t o m avräkningstidpunkten.

Fr o m 2008 ersätts fastighetsskatten för färdigställda bostäder med en fastighetsavgift. Avgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1.200 kr per lägenhet och kommer att indexerars genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Bostadsdelen är fr o m året efter värdeåret helt befriad från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas den med halv fastighetsavgift år 6-10 och fr o m år 11 med full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler, dit även garage räknas, är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Länsstyrelsen har den 23/1 2007 beviljat räntebidrag efter ansökan av JM AB.
Föreningen kommer efter slutbesiktning att ansöka om utbetalning av räntebidrag.
Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget, 57.006.000 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 106 (4) medlemmar.
Inflyttning i föreningens fastighet påbörjades i januari 2008. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Fyra överlåtelse har skett under året.

Antalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 februari 2007 haft följande sammansättning :

Christer Sandström	Ledamot	Ordförande
Rolf Christensson	Ledamot	Sekreterare
Kim Hansson	Ledamot	
Johnny Grönberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 4 (1) protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Skåne.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	ordinarie
huvudansvarig Björn Bengtsson	
Åke Christiansson	suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registerats hos Bolagsverket 2006-05-30.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med noter.

335

BALANSRÄKNING

2007-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader och mark Not 1 215 600 000

Summa anläggningstillgångar 215 600 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM 2 053 822

Summa kortfristiga fordringar 2 053 822

Kassa och bank

Skånes Provinsbank, bg/företagskonto 187 196

Summa kassa och bank 187 196

Summa omsättningstillgångar 2 241 018

SUMMA TILLGÅNGAR 217 841 018

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital 5 180 000

Summa bundet eget kapital 5 180 000

Skulder

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv 212 602 096

Summa långfristiga skulder 212 602 096

Kortfristiga skulder

Skatteskuld 58 922

Summa kortfristiga skulder 58 922

Summa skulder 212 661 018

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 217 841 018

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån 74 320 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Inga avskrivningar har skett under året då byggnaden ej är färdigställd.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inbetalas.

Not 1 Byggnader och mark 2007-12-31

Byggnader

Akkumulerat anskaffningsvärde

Vid årets början 0

Årets anskaffningar 113 600 000

Utgående anskaffningsvärde 113 600 000

Bokfört värde byggnader 113 600 000

Mark

Anskaffningsvärde mark 102 000 000

Bokfört värde mark 102 000 000

Bokfört värde byggnader och mark 215 600 000

Taxeringsvärde

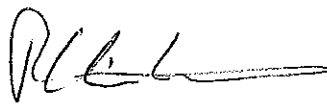
Taxeringsvärde mark 24 800 000

Malmö den 22 /4 2008

Bostadsrättsföreningen Havsfrun



Christer Sandström



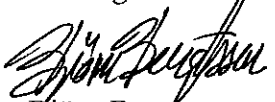
Rolf Christensson



Kim Hansson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 /4 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Havsfrun

Org nr 769614-5502

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Havsfrun för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

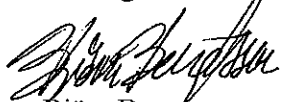
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 25 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor