

BRF HAVSFRUN

Org nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

33

Styrelsen för Brf Havsfrun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. .

Föreningens fastighet

Föreningen har den 26 februari 2007 förvärvat fastigheten Torrdockan 5 i Malmö kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex-åtta våningar med totalt 64 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6 261 m². I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 40 m². Föreningen disponerar över 71 parkeringsplatser varav 56 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en föreningslokal.

Samfällighet

Föreningen är tillsammans med grannfastigheten i söder delaktig i gemensamhetsanläggning som avser parkeringar, planteringar, belysningar m m. Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning för Östra Dockpromenaden som avser kommunikationsytor, dagvattenanläggning, belysning och planteringar. Dessutom är föreningen 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, under perioden 1 april 2007 - 1 april 2009, därefter förlängs avtalet med ett år i taget vid utebliven uppsägning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden i juli 2008 - 31 december 2009.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2008. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2008 följande utseende:

Anskaffningsvärde	310 650 000	Lån	74 320 000
Avskrivning	-52 163	Insatser	115 709 000
		Upplåtelseavgifter	<u>120 621 000</u>
	<u>310 597 837</u>		310 650 000

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens fastighet uppgår till 310 650 000 kr, varav mark 102 000 000 kr.

Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och kommer att deklareras som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och därefter full fastighetsavgift.

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

Räntebidrag

Föreningen har per 28 maj 2008 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 5,04 procent.

Räntebidrag har lämnats med 14 procent av ett bestämt bidragsunderlag, 57 006 000 kr multiplicerat med fastställd subventionsränta under 2008. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent därefter 7 procent under 2010 och med 4 procent under 2011 av bidragsunderlaget.

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 334 756 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009 287 310 kronor

År 2010 201 117 kronor

År 2011 114 924 kronor

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2,5 procent fr.o.m. den 1 januari 2009.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 103 (106) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under januari 2008 och avslutades under april 2008.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 13 (4) överlåtelser skett. **315**

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2008 haft följande sammansättning :

Christer Sandström	Ledamot	Ordförande
Jan Öberg	Ledamot	
Hans Olof Willberger	Ledamot	
Ronnie Hansson	Ledamot	
Evabritt Johansson	Suppleant	
Dan Gaffner	Suppleant	
Rolf Christensson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Kim Hansson och Johnny Grönberg ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 (4) st protokollförda sammanträden. Under året har en extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att inte godkänna installation av braskaminer.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Skåne.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Björn Bengtsson	

Åke Christiansson	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Bengt Madsen	Sammanställande
Jakob Buch-Jepsen	
Eva Håkansson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2006.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år med minst 25 kr/m² lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	322 163
----------------	---------

Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna avsättes	156 525
i ny räkning överföres	<u>165 638</u>
	322 163

Föreningens ekonomiska ställning

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

313

		080101	070101
RESULTATRÄKNING	NOT	-081231	-071231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 870 992	0
Hysesintäkter garage, p-platser		295 606	0
Summa intäkter		3 166 598	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-146 535	0
Taxebundna kostnader	2	-387 606	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-13 783	0
Fastighetsskatt		-303 200	0
JM AB enl avtal		62 508	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-788 616	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-6 910	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3,4	-32 855	0
Revisionsarvode		-26 325	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-37 500	0
Summa övriga externa kostnader		-103 590	0
Avskrivningar	5	-156 488	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 117 903	0
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		301 006	0
Räntekostnader		-290	0
Räntekostnader för fastighetslån		-2 208 177	0
Räntekostnader för kreditiv		-218 359	0
Räntebidrag		334 756	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 791 065	0
RESULTAT FÖRE SKATT		326 839	0
Skatt		-4 676	0
ÅRETS RESULTAT		322 163	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 maj 2008 t.o.m. den 31 december 2008 med undantag för fastighetsskatt och inkomstskatt som avser perioden fr.o.m. den 1 januari t.o.m. den 31 december 2008. **33**

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	208 493 512	113 600 000
Mark	5	102 000 000	102 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		310 493 512	215 600 000

Summa anläggningstillgångar

310 493 512 215 600 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB		513 453	2 053 822
Övriga fordringar		7 850	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	77 261	0
Summa kortfristiga fordringar		598 564	2 053 822

Kassa och bank

Bank		594 522	187 196
Summa omsättningstillgångar		1 193 086	2 241 018

SUMMA TILLGÅNGAR

311 686 598 217 841 018

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		236 330 000	5 180 000
---	--	-------------	-----------

Fritt eget kapital

Årets resultat		322 163	0
Summa eget kapital		236 652 163	5 180 000

Långfristiga skulder

8

Byggnadskreditiv

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

0 212 602 096
73 620 000 0
73 620 000 212 602 096

33

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		400 000	0
Leverantörsskulder		220 926	0
Skatteskulder		387 376	0
Momsskuld		308	0
Övriga kortfristiga skulder		6 025	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	399 800	0
Summa kortfristiga skulder		1 414 435	58 922

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

311 686 598

217 841 018

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

74 320 000

74 320 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

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.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningar görs från och med månaden efter det slutbesiktning av föreningens fastighet och slutfinansiering skett.

Årets avskrivningar uppgår till 156 488 kr. Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 229 515 kr.

Fordringar

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

Fastighets-/Inkomstskatter

Redovisade skatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

NOTER

1 Fastighetsskötsel	2008	2007
Arvode för teknisk förvaltn	96 448	0
Gemensamhetsanläggning	1 562	0
Hiss	17 962	0
Rep och underhåll av fastighet	30 563	0
	146 535	0

30

2 Taxebundna kostnader	2008	2007
El	73 818	0
Uppvärmning	225 183	0
Vatten	50 685	0
Sophämtning	37 920	0
	387 606	0

3 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	2008	2007
Styrelsearvode	25 000	0
Sociala kostnader	7 855	0
	32 855	0

4 Antalet anställda	2008	2007
----------------------------	-------------	-------------

Under året har föreningen inte haft några anställda.

5 Byggnader och mark	2008	2007
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	113 600 000	0
Inköp	95 050 000	113 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	208 650 000	113 600 000

Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-156 488	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 488	0

Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	102 000 000	102 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	102 000 000	102 000 000

Bokfört värde byggnader och mark	310 493 512	215 600 000
---	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	0
Taxeringsvärden mark	24 800 000	24 800 000
	75 800 000	24 800 000

213

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **081231** **071231**

Förutbetalda försäkringspremier	32 568	0
Upplupna räntebidrag	44 693	0
	77 261	0

7 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	5 180 000		
Inbetalt under året	110 529 000	120 621 000	
Årets resultat			322 163
Belopp vid årets utgång	115 709 000	120 621 000	322 163

8 Långfristiga skulder **081231** **071231**

Skånes Provinsbank, ränta 4,37%, bundet till 2010-04-15	22 020 000	22 320 000
Skånes Provinsbank, ränta 4,425%, bundet till 2011-04-15	22 000 000	22 000 000
Skånes Provinsbank, ränta 4,454%, bundet till 2012-04-15	15 000 000	15 000 000
Skånes Provinsbank, ränta 4,485%	15 000 000	15 000 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-400 000	0
	73 620 000	74 320 000

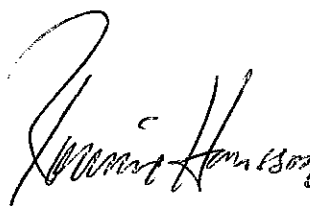
1. Ursprungligt lånebelopp 22 320 000 kr, utbetalt 2008-04-15
2. Ursprungligt lånebelopp 22 000 000 kr, utbetalt 2008-04-15
3. Ursprungligt lånebelopp 15 000 000 kr, utbetalt 2008-04-15
4. Ursprungligt lånebelopp 15 000 000 kr, utbetalt 2008-04-15

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	081231	071231
Övr uppl kostn förutbet intäkt	-26 325	0
Upplupna utgiftsräntor	-9 102	0
Upplupna sociala avgifter	-7 855	0
Förutbet hyror och avgifter	-331 518	0
Upplupna löner-arvoden	-25 000	0
	-399 800	0

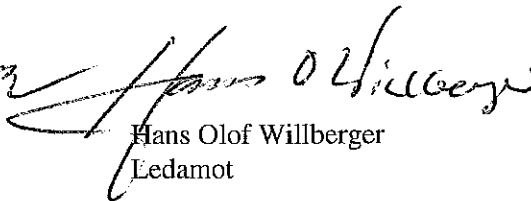
Malmö den 2/4 2009
Brf Havsfrun



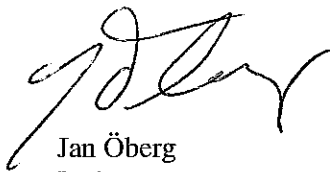
Christer Sandström
Ordförande



Ronnie Hansson
Ledamot

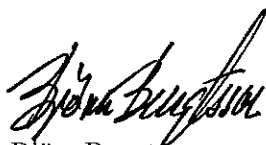


Hans Olof Willberger
Ledamot



Jan Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7/4 2009
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 2008. 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.

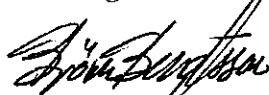
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 den 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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 7 april 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor