



Brf Havsfrun

Org.nr 769614-5502

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättföreningen registrerades 2006-05-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-09-03 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-01.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Torrdockan 5 i Malmö kommun, vilken förvärvades 2007. Fastigheten inrymmer 1 st byggnad i vilken föreningen upplåter 64 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt. Det finns även underjordiskt garage med 56 bilplatser och 4 MC-platser som upplåts med hyresrätt inom föreningen, liksom 14 bilplatser utomhus. Den totala boytan uppgår till 6 261 kvm och affärslokalens yta till ca 40 kvm.

I affärslokalen bedrivs kontorsverksamhet, kontraktet löper t o m 2013-12-31.

I fastigheten finns även en föreningslokal som används som styrelserum samt hyrs ut till medlemmarna som övernattningslägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med grannfastigheten i söder som avser parkeringsyta mellan fastigheterna.

Byggnadens tekniska status

Föreningen lät upprätta en underhållsplan under 2010.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året avtal om fastighetskötsel med Allservice & Miljöutveckling samt med Cleania Städ om trappstädning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med Brf-Konsult i Lund AB avseende ekonomisk förvaltning.

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 104 (108) st, fördelade på 64 lägenheter. Under året har 16 (13) överlåtelser skett.

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

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-05-11 haft följande sammansättning:

Jan Öberg	Ledamot	Ordförande
Dan Gaffner	Ledamot	Vice ordförande
Evabritt Johansson	Ledamot	Kassör
Hans Willberger	Ledamot	Vicevärd
Ove Caspersen	Ledamot	
Anders Enberg	Suppleant	
Christian Lindén	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick ledamoten Björn Bergenrup och suppleanten Thomas Brundin.

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

Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar Skåne.

Styrelsen har under året hållit 10 (12) protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Björn Bengtsson.

Valberedning

Bengt Madsen (sammankallande), Eva Håkansson och Denny Borgqvist.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Ingen höjning har beslutats för 2011.

Föreningens långfristiga lån

Hur föreningens fastighetslån är placerade framgår av not.

Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 201.115 kr. Räntebidraget håller på att avvecklas och 2011 blir sista året det erhålls, då med 114.924 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningens fastighet är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder t o m 2013.

Under åren 2014-2018 erlägges halv fastighetsavgift - f n 638:50/lägenhet, dock högst

0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m 2019 erlägges hel fastighetsavgift - f n

1 277:-/lgh, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostäder.

Fastighetsskatt erlägges med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgarna göras årligen motsvarande minst

25 kr/kvm lägenhetsyta. 3x

Verksamhet under året

Parkeringsavtal

Nytt parkeringsavtal som ger lägre kostnader och bättre övervakning är slutet med Europark. Föreningen hanterar nu både garage och uteplatsfördelningen. Även debiteringen av dessa sköts nu av föreningen via vår ekonomiske förvaltare. Europark utför parkeringskontroll både i garage och på uteplatser.

Föreningslägenhet

All utrustning är på plats och uthyrningen kommit igång.

Arkiv

Ett städutrymme har gjorts om till styrelsens arkivrum. Detta ska nu inredas med låsbart skåp och hyllor för föreningens pärmar och kontorsmaterial.

Uthyrningslokal

Efter upprustning & inredning har lokalen hyrts ut till Tellas AB som bl.a. sysslar med personalsamtal och krishantering för företag. Uthyrningen som från början var för ett år har i februari 2011 skrivits om till ett tre års avtal.

Ventilationssystem

Trots flertal möten och diskussioner med JM och Peab kvarstår vissa ventilationsproblem. Bl.a. anser vi att köksventilationen har för låg kapacitet. Nya mätningar ska göras och punkten kvarstår.

Garantibesiktning

Garantibesiktningen är gjord och protokoll utfärdade. De flesta punkterna har blivit åtgärdade. Reståtgärder tas regelbundet upp med JM.

Balkonginglasning

Efter medlemsdiskussioner ansöktes och erhöles förnyelse av från början befintligt bygglov för balkong-inglasning av balkonger mot Havsfruns utsida, alltså inte in mot gården. Efter beviljande startades en arbetsgrupp som tog fram lämplig leverantör och efter genomgång med denne enades man om en grund konstruktion som gäller för samtliga balkonginglasningar. I nuläget är ca 14 balkonger inglasade med mycket gott resultat, väl testade av vinterns hårda blåst.

Kommunikation

Föreningens hemsida är aktiverad och byggs på efter hand. En skrivelse med allmän information för nya medlemmar har utarbetats och lagts på hemsidan.

Banklån

Ett av lånen hos Danske Bank utföll i april och efter upphandling tecknades nytt fyraårs lån med bättre ränta hos Handelsbanken.

HD- boxar

Samtliga Digital- boxar har blivit utbytta mot nyare HD- version efter erbjudande från Telia.

Underhållsplan och EnergideklARATION

Med EVU tecknat avtal om framtagande av underhållsplan och energideklARATION färdigställdes och besiktning utfördes.

Verksamhet under kommande år

Källare förråd

Förslag som diskuterats angående ombyggnad av källarförråden för att få större volym kommer att tas upp med medlemmarna och kostnadsförslag tas fram.

Garage

Diskussion påbörjats för att ta fram någon form av kameraövervakning.

Gatuhantering

När DEAB lämnar över ansvaret för Krankajen och Östra Promenaden till Malmö Kommun kommer förhandlingar gemensamt tas upp tillsammans med övriga BRF- föreningar angående bilparkering längs Krankajen. Målet är att få en betalperiod endast vardagar mellan 06.00 - 18.00.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	595 337,58 kr
Årets resultat	709 393,00 kr
	1 304 730,58 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll,
i enlighet med stadgarna, avsättes

i ny räkning överföres

156 525,00 kr
1 148 205,58 kr
1 304 730,58 kr

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING

		2010	2009
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 036 267	4 943 741
Lägenhetsel		346 372	182 289
Övriga rörelseintäkter	Not 2	110 789	25 070
Summa intäkter		5 493 428	5 151 100
 Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-127 016	-95 881
Reparationer och underhåll	Not 4	-51 002	-123 092
Taxebundna kostnader	Not 5	-1 037 429	-784 456
Datakommunikation		-51 056	-49 681
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-37 368	-36 354
Fastighetsskatt/avgift		-43 700	-42 560
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	Not 6	-255 343	-163 510
Avskrivningar	Not 7	-304 197	-278 847
Summa kostnader		-1 907 111	-1 574 381
 RÖRELSERESULTAT		3 586 317	3 576 719
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 223	1 954
Räntekostnader		-3 089 262	-3 270 147
Räntebidrag		201 115	287 312
Summa resultat från finansiella poster		-2 876 924	-2 980 881
 Skatt			
Statlig inkomstskatt		0	-500
 ÅRETS RESULTAT		709 393	595 338

BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	310 010 468	310 314 665
		<u>310 010 468</u>	<u>310 314 665</u>
Summa anläggningstillgångar		310 010 468	310 314 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-/hyresfordringar		0	7 860
Skattekonto		53 635	0
Andra kortfristiga fordringar		9 540	17 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	175 307	170 368
		<u>238 482</u>	<u>196 206</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 864	0
Bank, transaktionskonto		2 048 481	1 125 921
Bank, övrigt		1	0
		<u>2 050 346</u>	<u>1 125 921</u>
Summa omsättningstillgångar		2 288 828	1 322 127
SUMMA TILLGÅNGAR		312 299 296	311 636 792

BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		115 709 000	115 709 000
Upplåtelseavgifter		120 621 000	120 621 000
Fond för yttre underhåll		322 163	165 638
<i>Summa bundet eget kapital</i>		236 652 163	236 495 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		595 338	156 525
Årets resultat		709 393	595 338
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 304 731	751 863
Summa eget kapital		237 956 894	237 247 501
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 10	73 219 958	73 220 000
Summa långfristiga skulder		73 219 958	73 220 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		100 014	400 000
Leverantörsskulder		103 502	114 900
Skatteskulder		52 413	4 618
Momsskuld		7 312	9 356
Övriga kortfristiga skulder		62 100	56 857
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	Not 11	797 103	583 560
Summa kortfristiga skulder		1 122 444	1 169 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		312 299 296	311 636 792
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		74 320 000	74 320 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om ej annat anges är tillämpade principer oförändrade mot 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enl plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider/procent tillämpas:

Byggnader	100 år	0,12 %	enl avskrivningsplan
-----------	--------	--------	----------------------

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat (fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (bundet eget kapital) och påverkar därmed inte resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Inkomstskatt

Fr o m inkomstår 2010 deklarerar föreningen ingen inkomstskatt.

NOTER

	2010	2009
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 414 116	4 414 116
Hysesintäkter, lokaler	56 000	0
Hysesintäkter, garage/parkering	566 151	529 625
	5 036 267	4 943 741
Not 2 Övriga intäkter		
Hysesintäkter övernattningsrum	8 600	0
Övriga ersättningar fr medlemmar	9 002	25 070
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	17 596	0
Ers fr JM för iordn.ställande lokal	75 000	0
Påminnelseavgifter	600	0
Intäktsjusteringar	-9	0
	110 789	25 070

	2010	2009
Not 3 Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	55 650	48 862
Snöröjning/saltning	23 954	8 006
Städning, entreprenad	35 375	33 250
Hissbesiktning	5 875	5 763
Bevakning/jour	1 375	0
Förbrukningsmaterial	4 787	0
	127 016	95 881
Not 4 Reparationer och underhåll		
Lokaler	500	0
Gemensamma utrymmen	1 306	24 750
Entré/trapphus	1 393	0
VA	5 446	0
Ventilation	0	12 260
El	0	71 625
Hissar	23 860	10 049
Mark/utemiljö	3 450	0
Garage/p-platser	15 047	3 354
Övrigt	0	1 054
	51 002	123 092
Not 5 Taxebundna kostnader		
El, fastighet	447 717	210 584
Värme	422 323	407 725
VA	110 866	114 740
Sophämtning/renhållning	56 523	51 407
	1 037 429	784 456
Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Styrelsearvoden inkl soc avg	72 715	59 139
Revisionsarvoden	16 500	15 425
Föreningskostnader	12 042	7 139
Föreningslokaler	21 449	0
Förvaltningsarvode	66 000	75 000
Tilläggstjänster ek förvaltning	8 375	0
Administration	8 613	4 585
Konsultarvoden	38 750	0
Bankkostnader	2 320	2 222
Övriga externa tjänster	8 579	0
	255 343	163 510

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner/ersättningar har inte utbetalts.

Följande arvoden/ersättningar har utgått

Styrelse	63 600	45 000
Sociala avgifter (uppskattat i bokslut)	12 720	14 139
	76 320	59 139

	2010-12-31	2009-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	253 497 200	253 497 200
Ingående anskaffningsvärde mark	57 252 800	57 252 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	310 750 000	310 750 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enl plan</i>		
Ingående avskrivningar byggnad	-435 335	-156 488
Årets avskrivningar enligt plan	-304 197	-278 847
Utgående ackum avskrivningar enl plan	-739 532	-435 335
Bokfört värde byggnader och mark	310 010 468	310 314 665
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 255 000	110 165 000
Taxeringsvärde mark	26 115 000	24 891 000
	125 370 000	135 056 000
Fördelning taxeringsvärde bostäder/lokaler		
Bostäder	121 000 000	130 800 000
Lokaler	4 370 000	4 256 000
	125 370 000	135 056 000
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkringspremie	0	37 368
Förutbetald bredbandsavgift	4 107	5 521
Upplupna räntebidrag	22 346	31 924
Upplupna el-intäkter	148 854	95 555
	175 307	170 368

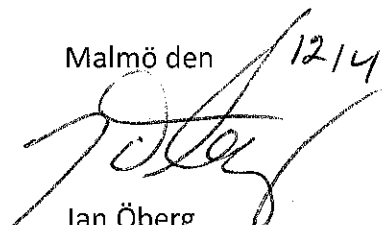
Not 9	Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	115 709 000	120 621 000	165 638	156 525	595 338
	Disposition av fg års resultat			156 525	438 813	-595 338
	Årets resultat					709 393
	Belopp vid årets utgång	115 709 000	120 621 000	322 163	595 338	709 393

	Ränta 2010-12-31	Låneskuld 2010-12-31	Låneskuld 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Not 10 Fastighetslån				
Stadshypotek	3,29%	21 319 972	21 620 000	2014-03-30
Skånes Provinsbank	4,425%	22 000 000	22 000 000	2011-04-15
Skånes Provinsbank	4,454%	15 000 000	15 000 000	2012-04-15
Skånes Provinsbank	4,485%	15 000 000	15 000 000	2013-04-15
		73 319 972	73 620 000	
Kortfristig del av fastighetslån		-100 014	-400 000	
		73 219 958	73 220 000	

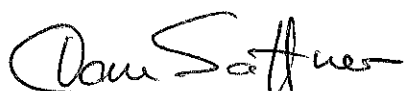
	2010-12-31	2009-12-31
Not 11 Upplupna kostnader och förutbet intäkter		
Upplupna räntekostnader	125 282	8 928
Upplupen elkostnad	54 771	83 042
Upplupen FV-kostnad	68 852	56 071
Upplupen snöröjningskostnad	6 028	0
Upplupna styrelsearvoden	63 600	45 000
Upplupna soc avg, styr.arv	12 720	14 139
Upplupet revisionsarvode	16 500	17 875
Övriga upplupna kostnader	10 602	5 413
Förutbetalda årsavgifter/hyror	438 748	353 092
	797 103	583 560

Malmö den

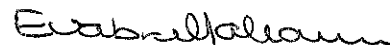
2011

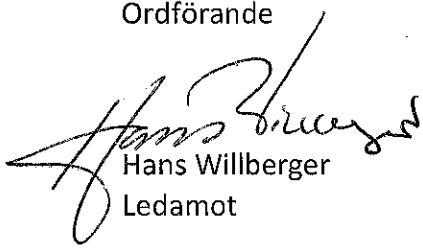


Jan Öberg
Ordförande



Dan Gaffner
Vice ordförande


Evabritt Johansson
Kassör



Hans Willberger
Ledamot



Ove Caspersen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19/4 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Björn Bengtsson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Havsfrun

Org nr 769614-5502

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Havsfrun för år 2010. 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 19 april 2011

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor