

Brf HAVSPORTEN
Org nr 769621- 0793

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen för Brf Havsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningen har den 19 augusti 2010 förvärvat fastigheten Lomma 25:70 i Lomma kommun. Lagfart erhöles den 8 november 2010.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 56 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 149 kvm. Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser på tomtmark samt 18 platser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning som omfattar markparkering och planteringar samt ev andra för fastigheten gemensamma anordningar.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmsta åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Under 2014 har årsavgiften varit oförändrad, genomsnittlig årsavgift var ca 581 kr/kvm. Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgiften med 2 % fr.o.m. 1 januari 2015.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

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

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal med AB Lawes Fastighetservice om teknisk förvaltning (inre och yttre skötsel) från 2013-04-01. Avtal tecknades även med Lawes gällande tillsyn och skötsel av värmeundercentral och fläktar. Nytt avtal har tecknats från 2014-11-01 med Clifa AB, avseende teknisk förvaltning (yttre och inre skötsel) samt skötsel och tillsyn av värmeundercentral.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2014 haft avtal med AMC Fastighetskonsult om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper årsvis och med sex månaders uppsägning.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Under året har föreningen amorterat 130 000 kronor (130 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. I samband med omsättning av lån gjordes extra amortering med 150 000 kr.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Styrelsen har beslutat om att kalla till stämma för stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tagit över ägarskapet av ventilation- och energianläggning från JM och skrivit avtal med KTC Control AB för datoriserad styr- och övervakning den 2015-03-02.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningen tar fram en Hemsida för föreningen med aktuell ekonomisk verksamhet för allmänheten samt egna medlemsidor, Brfhavsporten.se

Föreningen har införskaffat en hjärtstartare som kommer att placeras centralt i fastigheten. Medlemmarna kommer också att få information och utbildning hur den fungerar.

Styrelsen undersöker förutsättningarna för att skapa en långsiktig underhållsplan för fastigheten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 77 (75) medlemmar.

Under året har 9 (5) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 20 maj 2014 haft följande sammansättning:

Gun Lundberg
Lena Neret
Bodil Hallbeck
Maria Jonsson

Ledamot, ordförande, avgått ur styrelsen 14 augusti 2014
Ledamot, ordförande från 14 augusti 2014
Ledamot, sekreterare
Ledamot

303

Lars Hultman	Ledamot
Rolf Månsson	Suppleant
Cecilia Jacobsson	Suppleant
Lars Willby	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Per-Anders Johansson ur styrelsen.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Björn Bengtsson	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Åke Christiansson	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Michael Åfeldt	Sammanställande
Bo Olsson	
Peranders Johansson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 februari 2010.

Flerårsöversikt

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningen som väljer att redovisa enl K2 fr.o.m räkenskapsåret 2014 skall tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde(kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	2014	2013
Resultat enligt resultaträkningen	-202 187	395 201
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	<u>691 141</u>	<u>98 100</u>
Resultat exkl avskrivningar	488 954	493 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	693 171
Årets resultat	<u>-202 187</u>
	490 984

För år 2014 föreslår styrelsen att till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes i ny räkning överföres	103 725
	<u>387 259</u>
	490 984

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

38

Brf Havsporten
Org.nr 769621-0793

5(11)

		140101	130101
RESULTATRÄKNING	NOT	-141231	-131231
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 579 261	2 580 969
Övriga rörelseintäkter	2	208 908	227 960
Summa rörelseintäkter		2 788 169	2 808 929
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-824 035	-839 045
Övriga externa kostnader	4	-285 275	-295 906
Styrelsearvoden	5	-38 467	-26 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-691 141	-98 100
Rörelseresultat		949 251	1 549 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		320	4 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240	-334
Räntekostnader för fastighetslån		-1 151 518	-1 158 449
Summa finansiella poster		-1 151 438	-1 154 514
ÅRETS RESULTAT		-202 187	395 201

38

Brf Havsporten
Org.nr 769621-0793

6(11)

BALANSRÄKNING **Not** **141231** **131231**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		149 363 443	150 054 584
Summa materiella anläggningstillgångar		149 363 443	150 054 584

Summa anläggningstillgångar		149 363 443	150 054 584
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	7	34 087	30 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 933	64 199
Summa kortfristiga fordringar		101 020	94 280

Kassa och bank		1 112 007	900 427
Summa omsättningstillgångar		1 213 027	994 707

SUMMA TILLGÅNGAR		150 576 470	151 049 291
-------------------------	--	--------------------	--------------------

3.5

Brf Havsporten
Org.nr 769621-0793

7(11)

BALANSRÄKNING	Not	141231	131231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		116 440 000	116 440 000
Föreningens fond för yttre underhåll		219 044	115 319
Summa bundet eget kapital		116 659 044	116 555 319
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		693 170	401 695
Årets resultat		-202 187	395 201
Summa fritt eget kapital		490 983	796 896
Summa eget kapital		117 150 027	117 352 215
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 977 500	33 257 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	130 000	130 000
Leverantörsskulder		33 170	46 763
Övriga kortfristiga skulder		0	4 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	285 773	258 613
Summa kortfristiga skulder		448 943	439 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 576 470	151 049 291
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 810 000	33 810 000

3.3

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella 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 systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) om 120 år.

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

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda eller några löner och ersättningar har inte utbetalts.

3.3

NOTER

	2014	2013
1. Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 393 364	2 393 244
Hysesintäkter p-platser	185 897	187 725
	2 579 261	2 580 969
2. Övriga rörelseintäkter		
Kabel-TV	137 760	134 393
Debiterat varmvatten	61 903	73 457
Ersättning från medlemmar	9 245	20 110
	208 908	227 960
3. Driftskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel	132 978	129 726
Snöröjning	14 989	34 475
Teknisk förvaltning	0	15 000
Hissbesiktning	5 076	4 235
Förbrukningsmaterial	4 867	5 902
Reparation och underhåll	145 583	46 250
El	146 753	148 635
Uppvärmning	157 752	242 908
Vatten	158 304	151 663
Sophämtning	57 733	60 251
	824 035	839 045
4. Övriga externa kostnader		
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	24 700	22 902
Kabel-TV	136 660	131 924
Hyra parkeringsplatser	10 800	10 800
Administrationskostnader	10 706	22 770
Revisionsarvode	13 875	20 000
Arvode för ekonomisk förvaltning	73 672	70 516
Övriga externa tjänster	14 862	16 994
	285 275	295 906
5. Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers	2014	2013
Styrelsearvode	30 000	24 500
Sociala avgifter	8 153	1 663
Bilersättning	314	0
	38 467	26 163
6. Byggnader och mark	141231	131231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 750 000	81 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 750 000	81 750 000

Brf Havsporten 10(11)
Org.nr 769621-0793

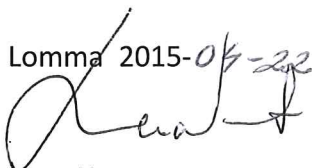
Ackumulerade avskrivningar	141231	131231			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 416	-97 316			
Årets avskrivningar	-691 141	-98 100			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-886 557	-195 416			
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	141231	131231			
Ingående anskaffningsvärden	68 500 000	68 500 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 500 000	68 500 000			
Bokfört restvärde byggnad och mark	149 363 443	150 054 584			
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000			
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000			
	55 000 000	55 000 000			
7. Övriga fordringar	141231	131231			
Avgiftsfordringar	3 791	0			
Skattekontot	30 296	30 081			
	34 087	30 081			
8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141231	131231			
Förutbetald försäkring	13 054	11 451			
Upplupet varmvatten	29 652	30 760			
Förutbetald kabel-tv	24 227	21 988			
	66 933	64 199			
9. Eget kapital	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för yttre	Balanserat	Utgående
	insatser	avgifter	underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	60 290 000	56 150 000	115 319	401 695	395 201
Disposition av föregående års resultat					
Årets resultat			103 725	291 476	-395 201
Årets resultat					-202 187
Belopp vid årets utgång	60 290 000	56 150 000	219 044	693 171	-202 187
10. Långfristiga skulder	141231				131231
1. Nordea, ränta 3,70 %, bundet till 2018-08-15			11 707 500		11 757 500
2. Nordea, ränta 2,35 %, bundet till 2019-05-15 *			10 615 000		10 805 000
3. Nordea, ränta 3,64 %, bundet till 2016-10-16			10 785 000		10 825 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-130 000		-130 000
			32 977 500		33 257 500

* Lånet har omsatts per 140630 och fått räntan 2,35 % från 3,64%


333

11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	141231	131231
Upplupet revisionsarvode	17 000	20 000
Upplupna räntor	89 704	93 594
Upplupen renhållningskostnad	1 930	1 843
Förskottsbetalda månadsavgifter o hyror	109 039	102 730
Upplupen elkostnad	13 306	15 369
Upplupet styrelsearvode	16 000	0
Upplupna sociala avgifter	5 027	3 127
Upplupen fjärrvärmekostnad	33 215	21 731
Upplupen bankkostnad	552	219
	285 773	258 613

Lomma 2015-04-22



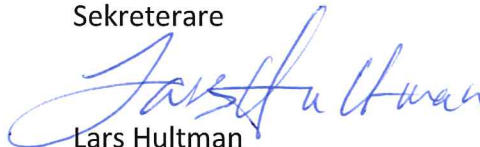
Lena Neret
ordförande



Maria Jonsson
Ledamot



Bodil Hallbeck
Sekreterare



Lars Hultman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

28/4 2015.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsporten, org.nr 769621-0793

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsporten för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsporten för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

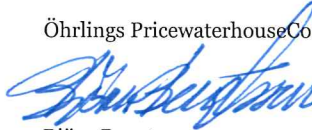
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 28 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor