

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Havsörnen
Org nr: 769614-4166



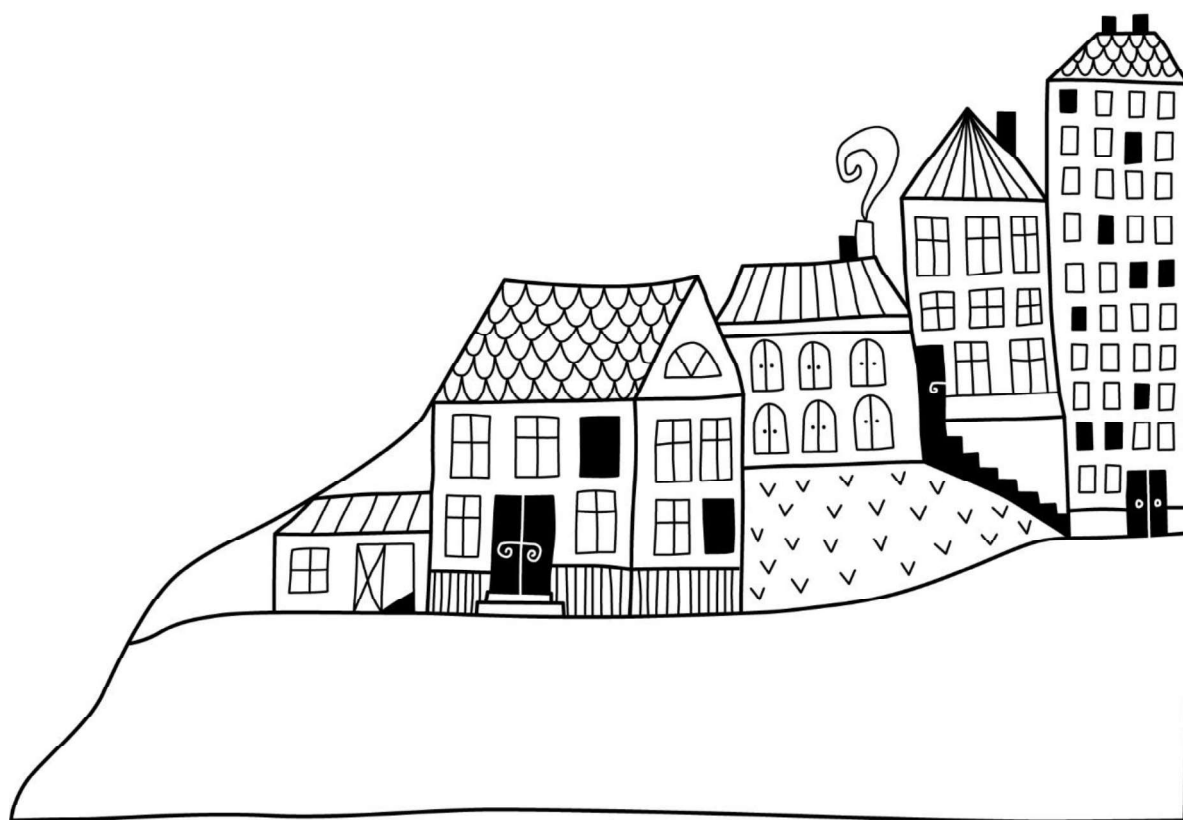


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Havsörnen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 1 744 tkr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 183 tkr

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre underhållskostnader. Räntekostnaderna har ökat/minskat, p.g.a. omsatta lån/rörlig ränta/extramorterat.....

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 361% till 678%.

I resultatet ingår avskrivningar med 833 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 567 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Havsörn 1 i Kalmar Kommun. Byggnaderna är uppförda 1991 och uppdelade på 6 gårdar och 107 lägenheter. Av dessa lägenheter består 11 av hyresrätter. Fastigheternas adress är Enighetens väg 11-113.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	25
3 rum och kök	41
4 rum och kök	35
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	129

Total tomtarea 36 912 m²

Total bostadsarea 9 462 m²

Total hyresrätter 1 214 m²

Årets taxeringsvärde 126 529 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 126 529 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Inspecta
Kabel-TV	Telenor
El och Fjärrvärme	Kalmar Energi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 427 tkr och planerat underhåll för 139 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan reviderades okt 2023 och visar på en genomsnittligt 28 046 tkr underhållskostnad på 10 år. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 805 tkr som motsvarar en kostnad på (263 kr/m²). Föreningen har gjort avsättning till underhållsfonden med 2 067 tkr (194 kr/m²). ²⁾ Tittar man på fondavsättning för de närmsta 30 åren har föreningen en genomsnittlig kostnad per år på 2 176 tkr. Rekommenderad avsättning per år är då 2 067 tkr med den behållning föreningen har i underhållsfondens nu.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ommålning	2009
Allaktivitetsplan yttermiljö	2011
Fönsterbyte och målning av fasader	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor	139 224 kr

Planerat underhåll

	År	
Tak	2027	Ej beslutat

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Styf Persson	Ordförande	2024
Niklas Ulvenmark	Sekreterare	2024
Felicia Dufva	Ledamot	2024
Susanne Östangård	Ledamot	2024
Ulf Persson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Palmér	Suppleant	2024
Magnus Johnsson	Suppleant	2024
Staffan Hultqvist	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor Ernst & Young AB	2024
Lars-Ove Angré	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Pavalder	2024

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Palm	2024
Thomas Tweedie	2024

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 143 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Från och med 1 maj 2024 höjs hyresrätterna med 5,4%

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 661 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

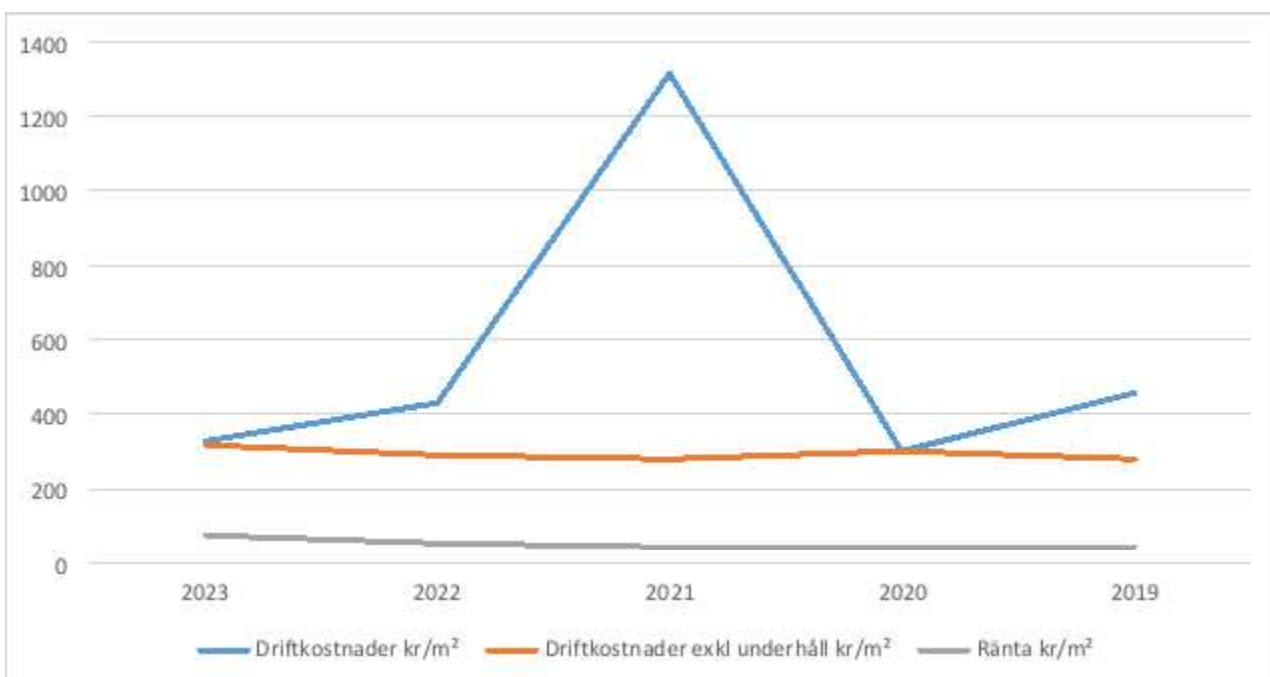


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	7 432	6 630	6 460	6 329	6 258
Rörelsens intäkter	7 851	7 015	6 814	6 642	6 570
Resultat efter finansiella poster*	1 744	97	-9 450	1 249	-377
Årets resultat	1 744	97	-9 450	1 249	-377
Resultat exkl avskrivningar	2 577	929	-8 715	1 979	346
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	510	-1 371	-10 989	-295	-1 928
Balansomslutning	100 760	98 073	97 976	100 391	97 304
Årets kassaflöde	2 471	913	-7 231	3 574	13
Soliditet %*	56	54	54	62	61
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	41	55	70	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	678	361	355	1033	814
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83	82	82	82	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	693	607	590	577	567
Driftkostnader kr/kvm	324	429	1 314	297	511
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	311	280	275	297	310
Energikostnad kr/kvm	133	135	135	126	125
Underhållsfond kr/kvm	502	322	255	1 220	980
Reservering till underhållsfond kr/kvm	194	215	213	213	240
Sparande kr/kvm	254	236	223	185	211
Ränta kr/kvm	74	50	41	41	45
Skuldsättning kr/kvm	4 084	4 102	4 119	3 464	3 464
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 608	4 629	4 648	3 908	3 908
Räntekänslighet %	6,7	7,6	7,9	6,8	6,9
Genomsnittsränta %	1,80	1,22	1,09	1,18	1,16





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 405 130	11 086 031	0	3 433 511	-11 118 540	96 567
Disposition enl. årsstämmobeslut					96 567	-96 567
Reservering underhållsfond				2 067 000	-2 067 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-139 224	139 224	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	989 558	360 442				
Årets resultat						1 744 313
Vid årets slut	50 394 688	11 446 473	0	5 361 287	-12 949 749	1 744 313

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 021 974
Årets resultat	1 744 313
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 067 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 224
Summa	-11 205 436

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-11 205 436**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 432 359	6 630 014
Övriga rörelseintäkter	Not 3	418 565	384 574
Summa rörelseintäkter		7 850 924	7 014 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 422 324	-5 406 744
Personalkostnader	Not 6	-167 420	-174 474
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-832 838	-832 838
Summa rörelsekostnader		-5 422 582	-6 414 056
Rörelseresultat		2 428 342	600 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	103 862	31 817
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-787 891	-535 782
Summa finansiella poster		-684 029	-503 965
Resultat efter finansiella poster		1 744 313	96 567
Årets resultat		1 744 313	96 567



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	91 449 287	92 234 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	124 577	172 557
Summa materiella anläggningstillgångar		91 573 863	92 406 702
Summa anläggningstillgångar		91 573 863	92 406 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	199
Övriga fordringar	Not 13	13 231	12 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 468 554	419 628
Summa kortfristiga fordringar		1 481 785	432 757
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 704 587	5 233 386
Summa kassa och bank		7 704 587	5 233 386
Summa omsättningstillgångar		9 186 371	5 666 144
Summa tillgångar		100 760 235	98 072 846



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 841 161	60 491 161	
Fond för yttre underhåll	5 361 286	3 433 511	
Summa bundet eget kapital	67 202 447	63 924 672	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-12 949 749	-11 118 540	
Årets resultat	1 744 313	96 567	
Summa fritt eget kapital	-11 205 436	-11 021 974	
Summa eget kapital	55 997 011	52 902 698	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 153 606	34 801 872
Summa långfristiga skulder		22 153 606	34 801 872
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 448 266	8 994 536
Leverantörsskulder	Not 17	185 505	427 668
Skatteskulder	Not 18	92 580	54 110
Övriga skulder	Not 19	81 505	59 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	801 762	832 397
Summa kortfristiga skulder		22 609 618	10 368 276
Summa eget kapital och skulder		100 760 235	98 072 846



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 744 313	96 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	832 838	832 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 577 151	929 405
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 049 028	-15 971
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-212 388	180 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 261 415	164 717
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld, amortering	-194 536	-180 902
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 350 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 155 464	-180 902
Årets kassaflöde	2 471 201	913 220
Likvidamedel vid årets början	5 233 386	4 320 166
Likvidamedel vid årets slut	7 704 587	5 233 386

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	106
Standardförbättringar	Linjär	50
Installation	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 250 296	5 435 064
Hyror, bostäder	880 172	896 409
Hyror, lokaler	30 600	30 600
Hyror, p-platser	268 950	266 280
Hyror, övriga	10	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 469	-3 139
Rabatter	-1 200	-1 200
Elavgifter	6 000	6 000
Summa nettoomsättning	7 432 359	6 630 014

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	298 208	298 608
Övernattningslägenhet	18 400	15 000
Pant & överlåtelseavgift	11 647	14 440
Öresutjämning	-3	-13
Erhållna statliga bidrag, elstöd	52 982	0
Securitas parkeringsintäkter	30 711	27 648
Försäkringsersättningar	6 380	28 891
Summa övriga rörelseintäkter	418 565	384 574

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-139 224	-1 592 233
Reparationer	-427 000	-251 220
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-487 591	-448 530
Försäkringspremier	-129 725	-115 826
Kabel- och digital-TV	-410 575	-361 380
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 718	-3 834
Serviceavtal	-4 056	-4 425
Obligatoriska besiktningar	-33 720	-15 714
Övriga utgifter, mäklararvode	-39 500	0
Snö- och halkbekämpning	-35 713	-24 166
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 330
Drift och förbrukning, övrigt	-4 156	0
Förbrukningsinventarier	-45 459	-31 242
Fordons, drivmedel	-306	0
Vatten	-392 109	-358 307
Fastighetsel	-192 483	-191 988
Uppvärmning	-838 212	-894 109
Sophantering och återvinning	-261 662	-227 585
Förvaltningsarvode extra	-43 287	-54 678



Summa driftskostnader	-3 492 496	-4 577 568
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5 Övriga externa kostnader		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode RB	-806 079	-759 191
Hyra inventarier & verktyg	-6 074	-6 980
Arvode, yrkesrevisorer	-22 063	-20 063
Övriga förvaltningskostnader	-24 336	-19 971
Kreditupplysningar	-27	-333
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 025	-12 800
Kontorsmateriel	0	-2 131
Konsultarvoden	-53 400	0
Bankkostnader	-3 321	-2 200
Övriga externa kostnader	-3 504	-5 509
Summa övriga externa kostnader	-929 828	-829 176

Not 6 Personalkostnader		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-98 042	-98 697
Sammanträdesarvoden	-35 000	-43 000
Sociala kostnader	-34 378	-32 777
Summa personalkostnader	-167 420	-174 474

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-654 074	-654 074
Avskrivning Markanläggningar	-19 296	-19 296
Avskrivningar tillkommande utgifter	-111 488	-111 488
Avskrivning Installationer	-47 980	-47 980
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-832 838	-832 838

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 649	15 706
Ränteintäkter från likviditetsplacering	101 912	15 940
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	134
Övriga ränteintäkter	301	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	103 862	31 817

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-787 361	-535 782
Övriga räntekostnader	-530	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-787 891	-535 782

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 476 500	70 476 500
Mark	23 180 223	23 180 223
Standardförbättringar	5 574 400	5 574 400
Markanläggning	385 923	385 923
Markinventarier	176 257	176 257
	99 793 303	99 793 303
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 793 303	99 793 303

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 039 860	-6 385 786
Standardförbättringar	-111 488	0
Markanläggningar	-231 552	-212 256
Markinventarier	-176 257	-176 257
	-7 559 158	-6 774 299

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-654 074	-654 074
Årets avskrivning Standardförbättringar	-111 488	-111 488
Årets avskrivning markanläggningar	-19 296	-19 296
	-784 858	-784 858

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 344 016	-7 562 157
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	62 782 566	63 436 641
Mark	23 180 223	23 180 223
Standardförbättringar	5 351 424	5 462 912
Markanläggningar	135 074	154 371

Taxeringsvärden

Bostäder	62 995 000	62 995 000
Småhus	63 534 000	63 534 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	89 767 000	89 767 000
<i>varav mark</i>	36 762 000	36 762 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	147 567	147 567
Installationer	440 525	440 525
	588 092	588 092
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	588 092	588 092

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-147 567	-147 567
Installationer	-267 968	-219 988
	-415 535	-367 555

Årets avskrivningar

Installationer	-47 980	-47 980
	-47 980	-47 980

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-147 567	-147 567
Installationer	-315 948	-267 968
	-463 515	-415 535

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	124 577	172 557
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Installationer	124 577	172 557
----------------	---------	---------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	199
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	199



Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 231	12 930
Summa övriga fordringar	13 231	12 930

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	155 671	129 725
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	189 798
Förutbetald kabel-tv-avgift	97 883	100 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 215 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 468 554	419 628

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	5 126 127	2 824 214
Transaktionskonto	2 578 460	2 409 172
Summa kassa och bank	7 704 587	5 233 386

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	43 601 872	43 796 408
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 536	-194 536
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 253 730	-8 800 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 153 606	34 801 872

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2024-05-10	12 453 730,00	0,00	0,00	12 453 730,00
SBAB	0,96%	2025-08-15	10 269 850,00	0,00	0,00	10 269 850,00
SBAB	4,27%	2024-02-14	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-09-30	6 860 000,00	0,00	140 000,00	6 720 000,00
SBAB	1,72%	2027-02-12	5 412 828,00	0,00	54 536,00	5 358 292,00
Summa			43 796 408,00	0,00	194 536,00	43 601 872,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 194 536 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 21 253 730 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan i stället villkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 22 153 606 kr till betalning mellan 1-3 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	151 188	427 299
Ej reskontraförda leverantörsskulder	34 317	369
Summa leverantörsskulder	185 505	427 668

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	92 580	54 110
Summa skatteskulder	92 580	54 110

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	81 505	59 366
Clearing	0	199
Summa övriga skulder	81 505	59 565

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	74 714	51 445
Upplupna elkostnader	20 826	26 236
Upplupna vattenavgifter	0	30 128
Upplupna värmekostnader	98 488	105 245
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 234	602 843
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	801 762	832 397

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	105 851 000	105 851 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jörgen Styf Persson

Niklas Ulvenmark

Susanne Östangård

Ulf Persson

Felicia Dufva

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Lars-Ove Angré
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Kalmar org.nr 769614-4166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Kalmar för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Kalmar för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska signering

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Lars-Ove Angré
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 492 496	4 577 568
Övriga externa kostnader	929 828	829 176
Personalkostnader	167 420	174 474
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	832 838	832 838
Finansiella poster	684 029	503 965
Summa kostnader	6 106 611	6 918 021

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	43 287	54 678
Systematiskt brandskyddsarbete	7 718	3 834
Serviceavtal	4 056	4 425
Obligatoriska besiktningkostnader	12 950	3 938
Hissbesiktning	20 770	11 777
Övriga utgifter för köpta tjänster	39 500	0
Snö- och halkbekämpning	35 713	24 166
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	11 064
Rep bostäder utg för köpta tj	18 226	53 159
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 008	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 844	3 442
Rep installationer utg för köpta tj	2 609	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	26 821	26 400
Rep install utg för köpta tj Värme	14 239	12 163
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9 313	7 825
Rep install utg för köpta tj El	1 817	13 515
Rep install utg för köpta tj Hissar	34 840	17 858
Rep install utg för köpta tj Låssystem	14 450	11 484
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	644	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	581	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	3 769	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 119	3 818
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	20 741	21 948
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	4 603	6 047
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	5 613
Rep garage utg för köpta tj	0	2 387
Försäkringsskador	260 376	54 497
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	80 937
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	435 625
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	883 003
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	120 375
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	139 224	72 294
Fastighetsel	192 483	191 988
Uppvärmning	838 212	894 109
Vatten	392 109	358 307
Sophämtning	254 620	227 585

Hyra container	7 042	0
Fastighetsförsäkring	129 725	115 826
Ersättningar till hyresgäster	0	2 330
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	410 575	361 380
Övriga fastighetskostnader	4 156	0
Fastighetsskatt	487 591	448 530
Förbrukningsinventarier	0	8 579
Förbrukningsmaterial	45 459	22 663
Övriga kostnader för transportmedel	306	0
Summa driftkostnader	3 492 496	4 577 568

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	9 462 kr/kvm	9 462 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	43	38
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	20	20
Fastighetsförsäkring	14	12
Fastighetsskatt	52	47
Fastighetsskötsel extra	5	6
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	5	2
Försäkringsskador	28	6
Hissbesiktning	2	1
Hyra container	1	0
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	2	6
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	4	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	2	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	2	2
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	1
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	1
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	4	3
Sophämtning	27	24
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0

UH bostäder utg för mtrl inköp	0	9
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	93
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	46
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	13
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	15	8
Uppvärmning	89	94
Vatten	41	38
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	4	0
Summa driftkostnader	369,11	483,78

BRF Havsörnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Havsörnen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557516449183

Dokument

Årsredovisning (21)

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2024-04-30 08:48:21 CEST (+0200) av Cecilia
Palacio (CP)

Färdigställt 2024-05-01 11:41:53 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Palacio (CP)

Riksbyggen

cecilia.palacio@riksbyggen.se

Signerare

Jörgen Styf Persson (JSP)

Brf Havsörnen

jorgenpersson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt
Jörgen Mikael Styf Persson"

Signerade 2024-04-30 13:39:48 CEST (+0200)

Niklas Ulvenmark (NU)

Brf Havsörnen

niklasulvenmark@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ULVENMARK"

Signerade 2024-04-30 09:27:23 CEST (+0200)

Felicia Dufva (FD)

Brf Havsörnen

feliciapeterson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FELICIA DUFVA"

Signerade 2024-04-30 13:33:16 CEST (+0200)

Ulf Persson (UP)

Brf Havsörnen

ulf.persson.kalmar@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
ERIK MARTIN PERSSON"

Signerade 2024-04-30 10:50:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516449183

Susanne Östangård (SÖ)
Brf Havsörnen
s.ostangard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SUSANNE ÖSTANGÅRD"
Signerade 2024-04-30 12:32:00 CEST (+0200)

Lars-Ove Angré (LA)
Brf Havsörnen
larsove.loa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-OVE ANGRÉ"
Signerade 2024-04-30 14:27:24 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)
franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Franz Robert Nicholaus Lindström"
Signerade 2024-05-01 11:41:53 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

