

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Havsörnen
Org nr: 7696144166





Innehållsförteckning

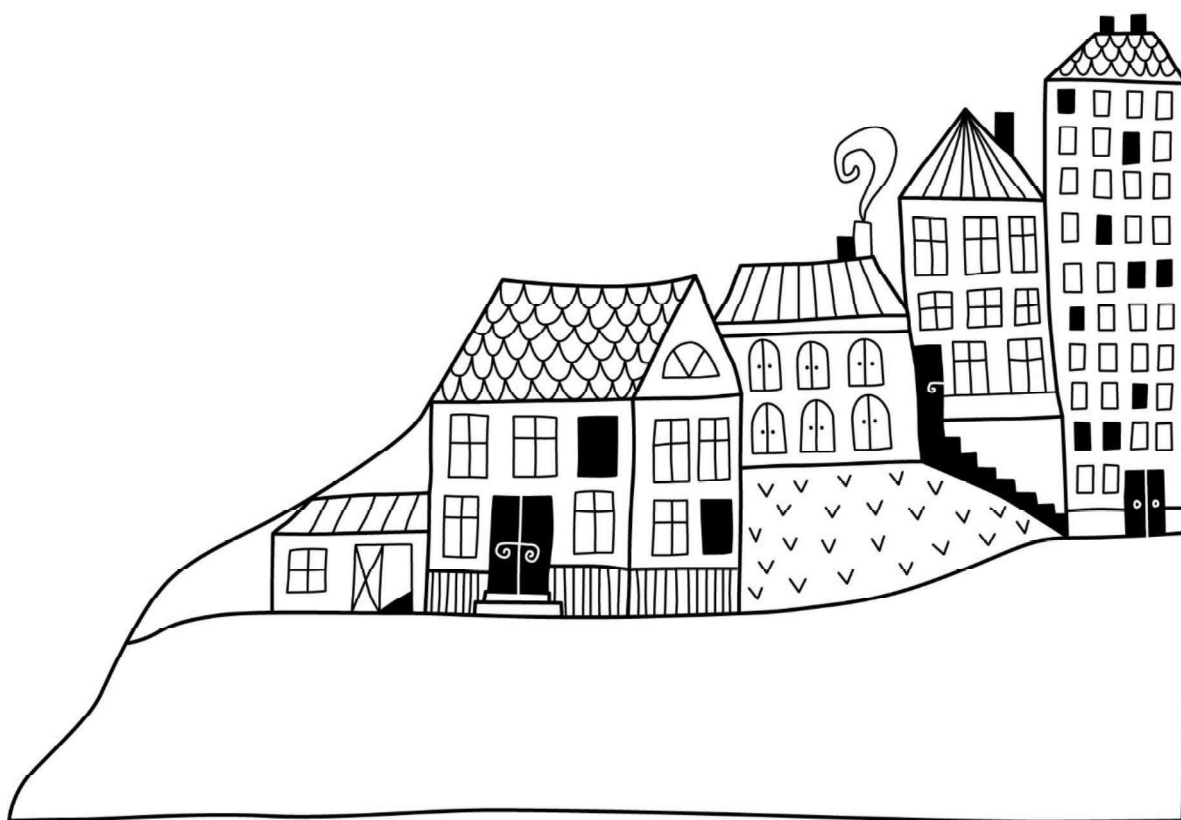
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Havsörnen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 549 tkr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 718 tkr

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre avgifter för ex. vatten och el. Under verksamhetsåret har även kostsamma underhåll utförts som takbehandling, byte av armaturer samt byte av dörrar. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån.

Föreningens likviditet inklusive kommande års låneomförhandlingar har under året förändrats från 41% till 85%.

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 678% till 750%.

I resultatet ingår avskrivningar med 857 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 406 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. 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 m ²
Total bostadsarea	9 462 m ²
Total hyresrätter	1 214 m ²

Årets taxeringsvärde	135 848 000 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
Fastighetsservice	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 736 tkr och planerat underhåll för 800 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 2024 och visar genomsnittligt 28 849 tkr i underhållskostnad på 10 år. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 885 tkr som motsvarar en kostnad på (270 kr/m²). Föreningen har gjort avsättning till underhållsfonden med 2 067 tkr (194 kr/m²). Fondavsättningen för de närmsta 3 åren visar att föreningen har en genomsnittlig kostnad på 2 214 tkr/år. Rekommenderad avsättning per år är då 2 085 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
Renovering Markytor	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	169 391
Huskropp utvändigt	630 485

Planerat underhåll

	År
Entréer, portar	2025
VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark	2025
Avloppsvattensystem i byggnad	2025
Värmesystem i byggnad	2025
Luftbehandlingssystem	2026
Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terasser, fönster	2026
Yttertak, skärmtak	2027

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	2025
Niklas Ulvenmark	Sekreterare	2025
Ulf Persson	Ledamot	2025
Uwe Meyer	Ledamot	2025
Felicia Dufva	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annica Palmér	Suppleant	2025
Magnus Jonsson	Suppleant	2025
Marcus Lönnbom	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Lars-Ove Angré	Förtroendevald revisor	2025



Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olof Pavalder	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Palm	2025
Thomas Tweedie	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

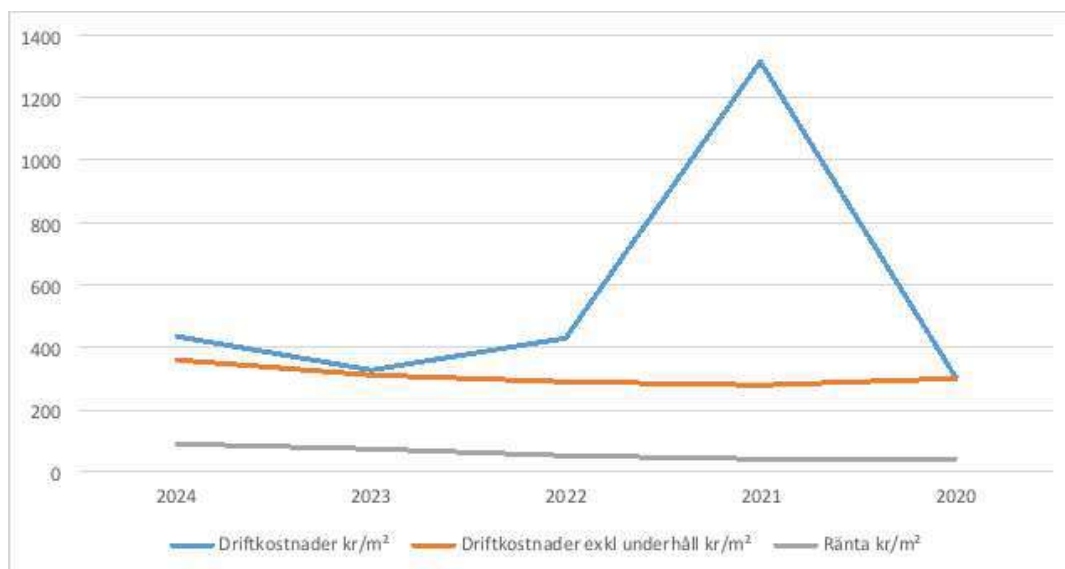


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 334	7 761	6 958	6 794	6 640
Rörelsens intäkter	8 364	7 851	7 015	6 814	6 642
Resultat efter finansiella poster*	549	1 744	97	-9 450	1 249
Årets resultat	549	1 744	97	-9 450	1 249
Resultat exkl avskrivningar	1 405	2 577	929	-8 715	1 979
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 210	510	-1 371	-10 989	-295
Balansomslutning	101 084	100 760	98 073	97 976	100 391
Årets kassaflöde	1 941	2 471	913	-7 231	3 574
Soliditet %*	55	56	54	54	62
Likviditet inklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	85	41	55	70	-
Likviditet exklusive låneomförhandling kommande verksamhetsår %	750	678	361	355	1 033
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	83	82	82	82
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,1	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	749	693	607	590	577
Driftkostnader kr/kvm	480	324	429	1 315	298
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	405	311	280	276	298
Energikostnad kr/kvm*	176	133	135	135	126
Underhållsfond kr/kvm	621	502	322	255	122
Reservering till underhållsfond kr/kvm	194	194	215	213	213
Sparande kr/kvm*	207	254	236	223	185
Ränta kr/kvm	102	74	50	41	41
Skuldsättning kr/kvm*	4 066	4 084	4 102	4 119	3 464
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 588	4 608	4 629	4 648	3 908
Räntekänslighet %*	6,1	6,7	7,6	7,9	6,8
Genomsnittsränta %	2,23	1,80	1,22	1,09	1,18

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

*Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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) delat med 100. 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	50 394 688	11 446 473	0	5 361 286	-12 949 749	1 744 313
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 744 313	-1 744 313
Reservering underhållsfond				2 067 000	-2 067 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-799 876	799 876	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						548 977
Vid årets slut	50 394 688	11 446 473	0	6 628 410	-12 472 560	548 977

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 205 436
Årets resultat	548 977
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 067 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	799 876
Summa	-11 923 584

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 923 584**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 334 443	7 760 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 931	90 313
Summa rörelseintäkter		8 364 374	7 850 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 115 910	-3 452 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-952 752	-969 328
Personalkostnader	Not 6	-137 821	-167 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-856 602	-832 838
Summa rörelsekostnader		-7 063 085	-5 422 582
Rörelseresultat		1 301 289	2 428 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	214 015	103 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-966 327	-787 891
Summa finansiella poster		-752 312	-684 029
Resultat efter finansiella poster		548 977	1 744 313
Årets resultat		548 977	1 744 313



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	90 664 428	91 449 287
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	464 083	124 577
Summa materiella anläggningstillgångar		91 128 512	91 573 863
Summa anläggningstillgångar		91 128 512	91 573 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	782	0
Övriga fordringar	Not 13	22 179	13 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	287 368	1 468 554
Summa kortfristiga fordringar		310 329	1 481 785
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	9 645 500	7 704 587
Summa kassa och bank		9 645 500	7 704 587
Summa omsättningstillgångar		9 955 829	9 186 371
Summa tillgångar		101 084 340	100 760 235



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 841 161	61 841 161
Fond för yttre underhåll		6 628 410	5 361 286
Summa bundet eget kapital		68 469 571	67 202 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−12 472 560	−12 949 749
Årets resultat		548 977	1 744 313
Summa fritt eget kapital		−11 923 584	−11 205 436
Summa eget kapital		56 545 988	55 997 011
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 942 950	22 153 606
Summa långfristiga skulder		32 942 950	22 153 606
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 464 386	21 448 266
Leverantörsskulder	Not 17	254 520	185 505
Skatteskulder	Not 18	69 084	92 580
Övriga skulder	Not 19	57 608	81 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	749 805	801 762
Summa kortfristiga skulder		11 595 403	22 609 618
Summa eget kapital och skulder		101 084 340	100 760 235



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 301 344	2 428 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	856 602	832 838
	2 157 946	3 261 180
Erhållen ränta	214 015	103 862
Erlagd ränta	-946 521	-764 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 425 934	2 600 420
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 171 803	-1 049 027
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-50 141	-235 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 546 699	1 315 737
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-411 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-411 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-194 536	-194 536
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 536	1 155 464
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 940 913	2 471 201
Likvida medel vid årets början	7 704 587	5 233 386
Likvida medel vid årets slut	9 645 500	7 704 587
Kassa och Bank BR	9 645 500	7 704 587



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	20
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 607 486	6 250 296
Hyror, bostäder	896 140	880 172
Hyror, lokaler	30 600	30 600
Hyror, p-platser	270 839	268 950
Hyror, övriga	0	10
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 957	-2 469
Rabatter	-1 200	-1 200
Elavgifter	185 944	6 000
Kabel-tv-avgifter	298 008	298 208
Övriga ersättningar	54 590	30 047
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Summa nettoomsättning	8 334 443	7 760 611

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	52 982
Övriga rörelseintäkter	29 931	30 951
Försäkringsersättningar	0	6 380
Summa övriga rörelseintäkter	29 931	90 313

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-799 876	-139 224
Reparationer	-736 117	-427 000
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-500 055	-487 591
Försäkringspremier	-155 671	-129 725
Kabel- och digital-TV	-420 558	-410 575
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 172	-7 718
Serviceavtal	-4 425	-4 056
Obligatoriska besiktningar	-88 589	-33 720
Snö- och halkbekämpning	-78 125	-35 713
Ersättningar till hyresgäster	-1 724	0
Drift och förbrukning, övrigt	-66 747	-4 156
Förbrukningsinventarier	-49 897	-45 459
Fordons- och maskinkostnader	0	-306
Vatten	-504 363	-392 109
Fastighetsel	-502 046	-192 483
Uppvärmning	-873 267	-838 212
Sophantering och återvinning	-271 525	-261 662
Förvaltningsarvode drift	-58 752	-43 287
Summa driftskostnader	-5 115 910	-3 452 996



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-840 369	-806 079
Hyra inventarier & verktyg	-5 678	-6 074
Arvode, yrkesrevisorer	-26 438	-22 063
Övriga förvaltningskostnader	-35 563	-24 336
Kreditupplysningar	-4 500	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 113	-11 025
Kontorsmateriel	-10 689	0
Konsultarvoden	0	-92 900
Bankkostnader	-3 964	-3 321
Övriga externa kostnader	-1 440	-3 504
Summa övriga externa kostnader	-952 752	-969 328

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-107 670	-98 042
Sammanträdesarvoden	0	-35 000
Sociala kostnader	-30 151	-34 378
Summa personalkostnader	-137 821	-167 420

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-654 074	-654 074
Avskrivning Markanläggningar	-19 296	-19 296
Avskrivningar tillkommande utgifter	-111 488	-111 488
Avskrivning Installationer	-71 744	-47 980
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-856 602	-832 838

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 649
Ränteintäkter från likviditetsplacering	213 908	101 912
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	107	0
Övriga ränteintäkter	0	301
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	214 015	103 862



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-965 833	-787 361
Övriga räntekostnader	-494	-530
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-966 327	-787 891

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 476 500	70 476 500
Mark	23 180 223	23 180 223
Tillkommande utgifter	5 574 400	5 574 400
Markanläggning	385 923	385 923
Markinventarier	176 257	176 257
	99 793 303	99 793 303
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 793 303	99 793 303

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 693 935	-7 039 860
Tillkommande utgifter	-222 976	-111 488
Markanläggningar	-250 849	-231 553
Markinventarier	-176 257	-176 257
	-8 344 016	-7 559 158

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-654 074	-654 074
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-111 488	-111 488
Årets avskrivning markanläggningar	-19 296	-19 296
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-784 858	-784 858

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 128 874	-8 344 016
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	62 128 491	62 782 566
Mark	23 180 223	23 180 223
Tillkommande utgifter	5 239 936	5 351 424
Markanläggningar	115 778	135 074
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	62 995 000	62 995 000
Småhus	72 853 000	63 534 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>105 641 000</i>	<i>89 767 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 207 000</i>	<i>36 762 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	147 567	147 567
Installationer	440 525	440 525
	588 092	588 092
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	411 250	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	999 342	588 092
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-147 567	-147 567
Installationer	-315 948	-267 968
	-463 515	-415 535
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-71 744	-47 980
	-71 744	-47 980
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-147 567	-147 567
Installationer	-387 692	-315 948
	-535 259	-463 515
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-535 259	-463 515
Restvärde enligt plan vid årets slut	464 083	124 577
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	464 083	124 577



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	782	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	782	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 771	13 231
Momsfordringar	8 408	0
Summa övriga fordringar	22 179	13 231

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	174 351	155 671
Förutbetald kabel-tv-avgift	113 017	97 883
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 215 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 368	1 468 554

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	8 340 034	5 126 127
Transaktionskonto	1 305 465	2 578 460
Summa kassa och bank	9 645 500	7 704 587

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	43 407 486	43 601 872
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 536	-194 536
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 269 850	-21 253 730
Långfristig skuld vid årets slut	32 943 100	22 153 606

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,96%	2025-08-15	10 269 850,00	0,00	0,00	10 269 850,00
SBAB	3,89%	2026-01-19	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-09-30	6 720 000,00	0,00	140 000,00	6 580 000,00
SBAB	1,72%	2027-02-12	5 358 292,00	0,00	54 536,00	5 303 756,00
SBAB	3,63%	2027-05-11	12 453 730,00	0,00	0,00	12 453 730,00
Summa			43 601 872,00	0,00	194 536,00	43 407 336,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 10 269 850 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	210 669	151 188
Ej reskontraförda leverantörsskulder	43 851	34 317
Summa leverantörsskulder	254 520	185 505

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	69 084	92 580
Summa skatteskulder	69 084	92 580

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-5 148	0
Skuld sociala avgifter och skatter	62 756	81 505
Summa övriga skulder	57 608	81 505

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	94 520	74 714
Upplupna elkostnader	79 083	20 826
Upplupna värmekostnader	103 456	98 488
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	456 246	591 234
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	749 805	801 762

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	105 851 000	105 851 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jörgen Styf Persson

Niklas Ulvenmark

Uwe Meyer

Felicia Dufva

Ulf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Franz Lindström
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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 ändå målsenliga 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

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Lars-Ove Angré
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546519854

Dokument

Årsredovisning (13)

Huvuddokument

35 sidor

Startades 2025-05-12 14:19:14 CEST (+0200) av Bella

Rothsten (BR)

Färdigställt 2025-05-19 22:06:20 CEST (+0200)

Initierare

Bella Rothsten (BR)

Riksbyggen

bella.rothsten@riksbyggen.se

Signerare

Jörgen Styf Persson (JSP)

jorgenpersson@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kurt

Jörgen Mikael Styf Persson"

Signerade 2025-05-14 11:10:27 CEST (+0200)

Niklas Ulvenmark (NU)

ulvenmark@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"NIKLAS ULVENMARK"

Signerade 2025-05-13 11:22:52 CEST (+0200)

Uwe Meyer (UM)

umtranslation@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "UWE
MEYER"

Signerade 2025-05-14 08:07:33 CEST (+0200)

Felicia Dufva (FD)

feliciapeterson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FELICIA DUFVA"

Signerade 2025-05-12 15:33:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546519854

Ulf Persson (UP)

ulf.persson.kalmar@outlook.com



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

Signerade 2025-05-13 11:44:36 CEST (+0200)

Lars-Ove Angré (LA)

larsove.loa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-OVE ANGRÉ"

Signerade 2025-05-19 22:06:20 CEST (+0200)

Franz Lindström (FL)

franz.lindstrom@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholaus Lindström"

Signerade 2025-05-15 07:40:03 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>



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 skuldyngd 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 20,6 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.

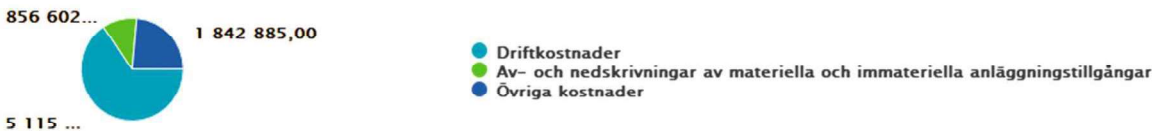
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 115 910	3 452 996
Övriga externa kostnader	952 752	969 328
Personalkostnader	137 821	167 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	856 602	832 838
Finansiella poster	752 312	684 029
Summa kostnader	7 815 397	6 106 611



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	48 150	43 287
Utemiljö extra	10 602	0
Systematiskt brandskyddsarbete	4 172	7 718
Serviceavtal	4 425	4 056
Obligatoriska besiktningskostnader	0	12 950
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	61 550	0
Hissbesiktning	27 039	20 770
Snö- och halkbekämpning	78 125	35 713
Rep bostäder utg för köpta tj	23 659	18 226
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	37 038	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	8 008
Rep gem utry utg för köpta tj Golv	600	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	4 844
Rep installationer utg för köpta tj	7 318	2 609
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	80 026	26 821
Rep install utg för köpta tj Värme	25 396	14 239
Rep install utg för köpta tj Ventilation	65 293	9 313
Rep install utg för köpta tj El	19 852	1 817
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 832	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	6 291	34 840
Rep install utg för köpta tj Låssystem	20 018	14 450
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	30 065	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	3 605	644
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	4 000	581
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	1 163	3 769
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	31 417	1 119
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	59 972	20 741
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	4 603
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	20 120	0
Försäkringsskador	298 454	260 376
UH installationer utg för köpta tj El	169 391	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	549 971	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	80 514	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	139 224
Fastighetsel	502 046	192 483
Uppvärmning	873 267	838 212
Vatten	504 363	392 109
Avfallshantering	226 758	254 620
Hyra container	44 768	7 042
Fastighetsförsäkring	155 671	129 725
Ersättningar till hyresgäster	1 724	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	420 558	410 575
Övriga fastighetskostnader	66 747	4 156
Fastighetsskatt	500 055	487 591
Förbrukningsinventarier	12 132	0
Förbrukningsmaterial	37 766	45 459
Övriga kostnader för transportmedel	0	306
Summa driftkostnader	5 115 910	3 452 996



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	9 462 kr/kvm	9 462 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	24	27
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	44	43
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	53	20
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	53	52
Fastighetsskötsel extra	5	5
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	4	5
Försäkringsskador	32	28
Hissbesiktning	3	2
Hyra container	5	1
Laddstolpe/övrig vidarefakturerad el	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	7	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj	3	2
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	4	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 Golv	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	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	3	0
Rep install utg för köpta tj El	2	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7	1
Rep install utg för köpta tj Värme	3	2
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	6	2
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	2	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	8	4
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH bostäder utg för mtrl inköp	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	9	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	58	0
UH installationer utg för köpta tj El	18	0
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	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	15

Uppvärmning	92	89
Utemiljö extra	1	0
Vatten	53	41
Övriga fastighetskostnader	7	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	540,68	364,93



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

