

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Havsörnen
Org nr: 769614-4166





DAGORDNING, FÖRENINGSTÄMMA 2022-05-24 BRF HAVSÖRNEN

Brf Havsörnen föreningsstämma 2022

Datum: 2022-05-24

Dagordning ordinarie föreningsstämma enligt stadgarna § 59

1. **Stämmans öppnande.**
2. **Fastställande av röstlängd.**
3. **Val av stämмоordförande.**
4. **Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.**
5. **Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.**
6. **Val av rösträknare.**
7. **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.**
8. **Framläggande av styrelsens årsredovisning.**
9. **Framläggande av revisorernas berättelse.**
10. **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.**
11. **Beslut om resultatdisposition.**
12. **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**
13. **Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.**
14. **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.**
15. **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.**
16. **Val av styrelseledamöter och suppleanter.**
17. **Val av revisor**
18. **Val av valberedning.**
19. **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.**
Motion inkommen från medlemmar gällande bland annat den biologiska mångfalden, bifogad kallelsen.
20. **Stämmans avslutande.**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Havsörnen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 underskott på 9 450 498 kr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med -633 055 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningen har gjort ett stort fönsterbyte och målning av fasader under verksamhetsåret. Föreningen har med underhållsarbetet tagit upp ett nytt lån hos Handelsbanken på 7 000 000kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1033% till 0,70%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 1033% till 355%.

I resultatet ingår avskrivningar med 735 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -8 715 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 11st 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 lokalarea 1 214 m²

Årets taxeringsvärde 117 134 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 98 786 000 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 176 tkr och planerat underhåll för 11 091 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 2021 och visar på en genomsnittligt 21 140 tkr underhållskostnad på 10 år. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 114 tkr som motsvarar en kostnad på (223 kr/m²). Föreningen har gjort avsättning till underhållsfonden med 2 274 tkr (240 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ommålning	2009
Allaktivitetsplan yttermiljö	2011

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hyreslägenhet	17 575 kr
Fönsterbyte och målning	11 002 150 kr
Spaljéer gårdar	71 718 kr

Planerat underhåll

	År
Undercentral	2022
Renovering markytor	2022
Tak	2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Helén Thörning	Ordförande	2022
Åsa Sävenryd	Sekreterare	2022
Susanne Östangård	Ledamot	2022
Ulf Persson	Ledamot	2023
Niklas Ulvenmark	Ledamot	2023
Stefan Antonsson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Felicia Peterson	Suppleant	2023
Magnus Ohlson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Petersson Korch	2022
Thomas Tweedie (sammankallande)	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 147 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

Från och med 1 april 2022 så höjer man hyresrätterna med 1,8%

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 558 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 460	6 239	6 258	6 212	6 142
Resultat efter finansiella poster	-9 450	1 249	-377	451	-117
Årets resultat	-9 450	1 249	-377	451	-117
Resultat exkl avskrivningar	6 715	1 979	346	1 174	626
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	240	240	240	240	239
Balansomslutning	97 976	100 391	97 304	98 185	97 403
Soliditet %	54	62	61	61	61
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	0,70	0	0	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	355	1033	814	553	581
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	558	545	535	531	583
Driftkostnader, kr/m ²	1 314	297	511	415	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	275	297	310	292	273
Ränta, kr/m ²	41	41	45	41	56
Underhållsfond, kr/m ²	255	1 220	980	941	824
Lån, kr/m ²	4 119	3 908	3 908	3 908	3 883
Genomsnittsränta %	1,09	1,18	1,16	1,05	1,32

1 500

1 250

1 000

750

500

250

0

-250

2017

2018

2019

2020

2021

◆ Driftkostnader, kr/m² ◆ Driftkostnader exkl underhåll, kr/m² ◆ Ränta, kr/m²

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	11 543 187	-11 026 983	1 249 264
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 249 264	-1 249 264
Reservering underhållsfond				2 274 000	-2 274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-11 091 443	11 091 443	
Årets resultat						-9 450 498
Vid årets slut	49 405 130	11 086 031	0	2 725 744	-960 276	-9 450 498

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 777 719
Årets resultat	-9 450 498
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 274 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 091 443
Summa	-10 410 774

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 410 774**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 459 927	6 329 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	354 499	312 838
Summa rörelseintäkter		6 814 426	6 641 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-14 917 917	-4 063 202
Personalkostnader	Not 6	-187 988	-186 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-735 291	-729 783
Summa rörelsekostnader		-15 841 198	-4 979 538
Rörelseresultat		-9 026 772	1 662 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 249	23 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-440 976	-436 537
Summa finansiella poster		-423 726	-413 115
Resultat efter finansiella poster		-9 450 498	1 249 264
Årets resultat		-9 450 498	1 249 264

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	93 019 003	88 117 974
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	220 537	312 458
Summa materiella anläggningstillgångar		93 239 540	88 430 432
Summa anläggningstillgångar		93 239 540	88 430 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	6 180	157
Övriga fordringar	Not 13	12 892	28 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	397 714	381 149
Summa kortfristiga fordringar		416 786	410 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 320 166	11 550 762
Summa kassa och bank		4 320 166	11 550 762
Summa omsättningstillgångar		4 736 952	11 960 923
Summa tillgångar		97 976 493	100 391 355

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 491 161	60 491 161
Fond för yttre underhåll		2 725 744	11 543 187
Summa bundet eget kapital		63 216 905	72 034 348
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-960 275	-11 026 983
Årets resultat		-9 450 498	1 249 264
Summa fritt eget kapital		-10 410 774	-9 777 719
Summa eget kapital		52 806 132	62 256 630
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	38 383 580	36 977 310
Summa långfristiga skulder		38 383 580	36 977 310
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 593 730	0
Leverantörsskulder	Not 17	354 664	318 900
Skatteskulder	Not 18	33 850	37 297
Övriga skulder	Not 19	69 551	1 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	734 986	799 814
Summa kortfristiga skulder		6 786 781	1 157 415
Summa eget kapital och skulder		97 976 493	100 391 355

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	20
Installation	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 276 712	5 152 741
Hyror, bostäder	880 977	898 604
Hyror, lokaler	30 600	30 600
Hyror, p-platser	271 830	270 615
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-254	-7 628
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 388	-20 253
Rabatter	-1 200	-1 200
Elavgifter	5 650	5 600
Summa nettoomsättning	6 459 927	6 329 079

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	298 862	297 488
Pant & överlåtelseavgift	25 215	9 137
Övernattningsslägenhet	10 500	3 900
Öresutjämning	-6	-3
Securitas parkeringsintäkt	19 928	2 316
Summa övriga rörelseintäkter	354 499	312 838

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-11 091 443	0
Reparationer	-176 073	-461 362
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-426 426	-416 667
Försäkringspremier	-112 235	-98 022
Kabel- och digital-TV	-349 993	-364 161
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 985	-2 146
Serviceavtal	-4 425	-7 000
Obligatoriska besiktningar	-23 076	-59 683
Snö- och halkbekämpning	-51 564	-11 416
Förbrukningsinventarier	-44 435	-41 423
Vatten	-349 719	-311 640
Fastighetsel	-135 303	-125 909
Uppvärmning	-960 924	-908 759
Sophantering och återvinning	-241 585	-265 596
Förvaltningsarvode extra	-45 415	-101 301
Summa driftskostnader	-14 027 601	-3 175 086

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode RB	-746 453	-740 704
Hyra inventarier & verktyg	-6 979	-5 240
Arvode, yrkesrevisorer	-19 313	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-79 091	-27 393
Kreditupplysningar	-367	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 839	-8 263
Kontorsmateriel	-6 074	-8 820
Telefon och porto	0	-3 012
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Övriga externa kostnader	-2 551	-74 535
Summa övriga externa kostnader	-890 316	-888 116

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-95 413	-66 382
Sammanträdesarvoden	-39 000	-59 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 500	-33 000
Sociala kostnader	-37 075	-27 672
Summa personalkostnader	-187 988	-186 554

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-654 074	-654 074
Avskrivning Markanläggningar	-19 296	-19 296
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 360	-9 360
Avskrivning Installationer	-52 561	-47 053
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-735 291	-729 783

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 042	23 422
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	208	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 249	23 422

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-440 976	-436 537
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-440 976	-436 537

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 476 500	70 476 500
Mark	23 180 223	23 180 223
Markanläggning	385 923	385 923
Markinventarier	176 257	176 257
	94 218 903	94 218 903
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	94 218 903	94 218 903
Pågående arbete byggnader	5 574 400	0
	99 793 303	94 218 903

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 731 711	-5 077 637
Markanläggningar	-192 960	-173 664
Markinventarier	176 257	176 257
	-6 100 929	-5 427 559
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-654 074	-654 074
Årets avskrivning markanläggningar	-19 296	-19 296
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-673 370	-673 370

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 774 300	-6 100 929
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

93 019 003	88 117 975
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	64 090 715	64 744 789
Mark	23 180 223	23 180 223
Markanläggningar	173 667	192 963
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	53 600 000	53 600 000
Småhus	63 534 000	45 186 000

Totalt taxeringsvärde

117 134 000	98 786 000
--------------------	-------------------

varav byggnader

<i>81 640 000</i>	<i>71 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>35 494 000</i>	<i>27 786 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	147 567	147 567
Installationer	470 525	401 250
	618 092	548 817
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	69 275
Omklassificering installation	-30 000	0
	-30 000	69 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	588 092	618 092
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-138 207	-128 846
Installationer	-167 427	-120 375
	-305 634	-249 221
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 361	-9 361
Installationer	-52 561	-47 053
	-61 922	-56 414
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-147 567	-138 207
Installationer	-219 988	-167 428
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-367 555	-305 635
Restvärde enligt plan vid årets slut	220 537	312 458
Varav		
Maskiner och inventarier	0	9 360
Installationer	220 537	303 098

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 180	157
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 180	157

Not 13 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	12 892	28 855
Summa övriga fordringar	12 892	28 855

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 826	112 235
Förutbetalda kabel-tv-avgift	90 345	81 994
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 798	185 176
Förutbetalda leasingavgifter	1 745	1 744
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	397 714	381 149

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	2 308 275	9 541 233
Transaktionskonto	2 011 891	2 009 529
Summa kassa och bank	4 320 166	11 550 762

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	43 977 310	36 977 310
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 453 730	0
Långfristig skuld vid årets slut	38 383 580	36 977 310

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,02%	2022-02-14	5 453 730,00	0,00	0,00	5 453 730,00
SBAB	1,05%	2023-02-14	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
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
STADSHYPOTEK	1,14%	2026-09-30	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
Summa			36 977 310,00	7 000 000,00	0,00	43 977 310,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 140 000 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 5 453 730 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 560 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld 43 277 310 kr förfaller efter 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	337 089	293 128
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 575	25 772
Summa leverantörsskulder	354 664	318 900

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	33 850	37 297
Summa skatteskulder	33 850	37 297

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	69 551	1 404
Summa övriga skulder	69 551	1 404

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	23 495
Upplupna räntekostnader	52 800	35 288
Upplupna elkostnader	18 085	12 458
Upplupna värmekostnader	101 123	91 355
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Upplupna styrelsearvoden	0	114 492
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	546 478	506 226
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	734 986	799 814

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	105 851 000	105 851 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 03 03 2022

Ort och datum



Ann-Helén Thörning



Susanne Östangård



Niklas Ulvenmark



Åsa Sävenryd



Ulf Persson



~~Stefan Antonsson~~

Felicia Peterson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2022



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Havsörnen org.nr 769614-4166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Havsörnen för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 revisionssed 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. Risken 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 av BRF Havsörnen för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

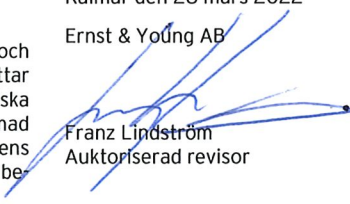
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 28 mars 2022

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad 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 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 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.

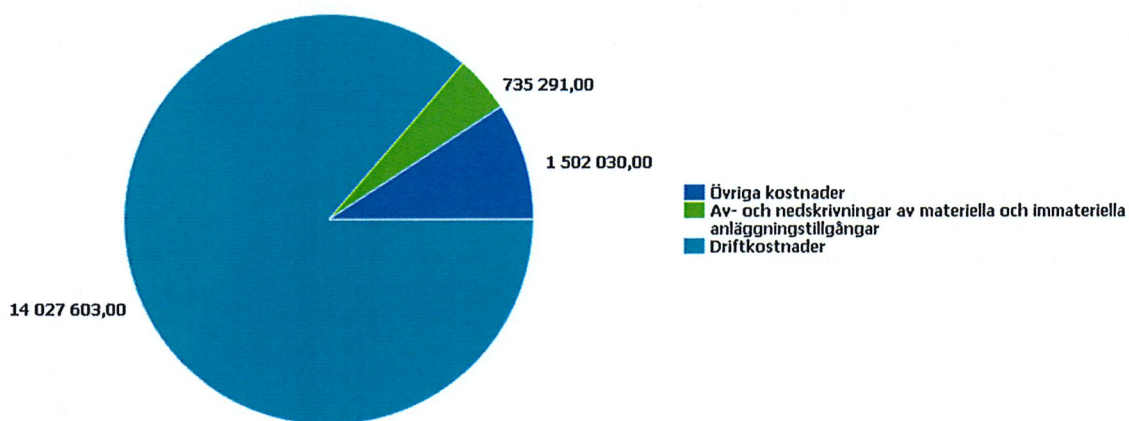
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

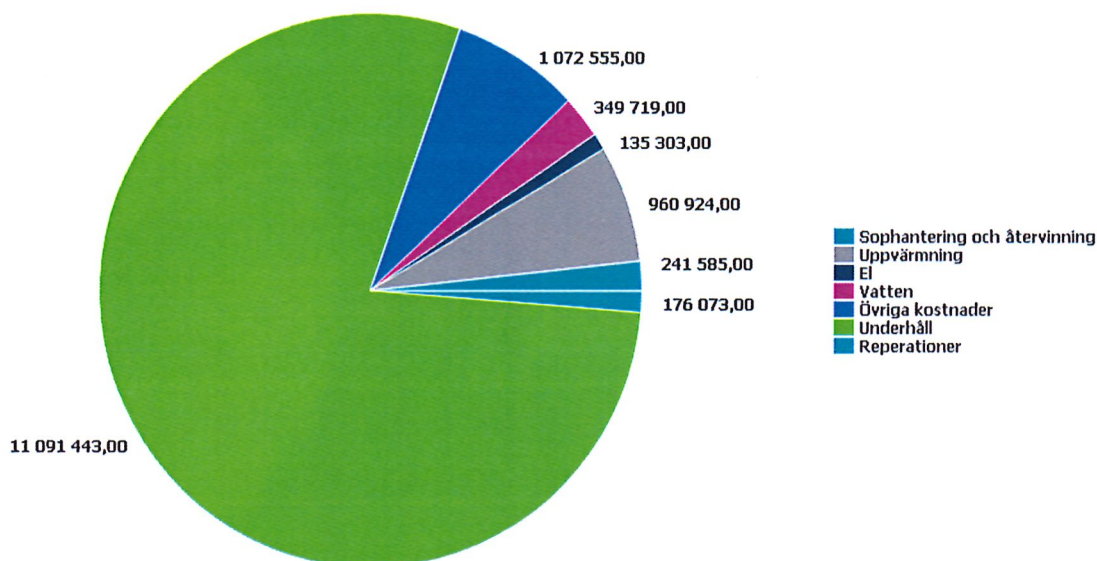
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	14 027 603	3 175 086
Övriga externa kostnader	890 316	888 116
Personalkostnader	187 988	186 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	735 291	729 783
Finansiella poster	423 726	413 115
Summa kostnader	16 264 924	5 392 653



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	45 415	67 262
Systematiskt brandskyddsarbete	14 985	2 146
Serviceavtal	4 425	7 000
Inre skötsel/städ extra	0	34 039
Obligatoriska besiktningskostnader	0	43 750
Hissbesiktning	23 076	15 933
Snö- och halkbekämpning	51 564	11 416
Rep bostäder utg för köpta tj	67 373	32 008
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	123 175
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	563	20 160
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	36 009	11 452
Rep install utg för köpta tj Värme	969	22 039
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 806	29 628
Rep install utg för köpta tj El	2 780	22 090
Rep install utg för köpta tj Hissar	13 972	8 471
Rep install utg för köpta tj Låssystem	18 028	3 078
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	5 406	2 125
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	3 207	35 963
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 891	513
Rep markytor utg för köpta tj	0	6 873
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	11 227	25 014
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	5 844	0
Övriga Reparationer	0	531
Vattenskador	0	118 244
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	17 575	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	11 002 150	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	71 718	0
Fastighetsel	135 303	125 909
Uppvärmning	960 924	908 759
Vatten	349 719	311 640
Sophämtning	241 585	265 596
Fastighetsförsäkring	112 235	98 022
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	349 993	364 161
Fastighetsskatt	426 426	416 667
Förbrukningsinventarier	15 702	0
Förbrukningsmaterial	28 733	41 423
Summa driftkostnader	14 027 603	3 175 086



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	9 462 kr/kvm	9 462 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37	38
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	14	13
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	45	44
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	3	4
Hissbesiktning	2	2
Inre skötsel/städ extra	0	4
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	5
Rep bostäder utg för köpta tj	7	3
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	13
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	4
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1	0
Rep install utg för köpta tj El	0	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	3
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	1	3
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	0
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	5	1
Sophämtning	26	28
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	1 163	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	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	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	8	0
Uppvärmning	102	96

Vatten	37	33
Vattenskador	0	12
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	5	7
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	1 482,52	335,56

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

