

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Havsörnen
Org nr: 7696144166





Kallelse

Kallelse till ordinarie föreningsstämma med BRF Havsörnen

Datum Torsdag den 25 maj 2023
Tid 18.30
Plats Två systrars Kapell

Dagordning § 59 i stadgarna

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- 15) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 16) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 18) Val av valberedning
- 19) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
 1. Omvandla hyreslägenheter till bostadsrätt
 2. Införa IMD individuell mätning av elförbrukningen
 3. Utöka antal laddplatser för bil
- 20) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Underlag för inbjudan till årsstämman. Dessa frågor vill styrelsen lyfta för omröstning.

Omvandla hyreslägenheter till bostadsrätter

Vad gäller motionen: Styrelsen vill ha ett inriktningsbeslut på att Brf. Havsörnen inte skall hyra ut lägenheter. Det innebär att de hyreslägenheter som sägs upp omvandlas till bostadsrätter och säljs.

Bakgrund: Styrelsen upplever att det inte är lönsamt för föreningen att hyra ut lägenheter. Det kapital som är bundet i dem gör större nytta i andra investeringar i området.

Att tänka på: Dagens hyresgäster fortsätter hyra precis som i dag. Dock vid uppsägning av en hyreslägenhet är avsikten att omvandla den.

För beslutet gäller enkel majoritet.

Införa IMD individuell mätning av elförbrukning

Vad gäller motionen: Styrelsen vill att Brf. Havsörnen inför IMD för alla hushåll

Bakgrund: Om föreningen inför IMD blir föreningen leverantör av el inom området. Det innebär att nätavgiften tas bort för alla boende i området. Denna ersätts av en mindre avgift än vad man har i dag. En total besparing blir på ca 2100 kr/år per hushåll.

Att tänka på: För att kunna möjliggöra IMD behöver mätpunkter sättas upp i området. Detta är en omfattande investering, totalt ca 5–6000 kr per hushåll. Kalkylen visar att investeringen betalar sig på 3 år. Styrelsen har dock för avsikt att investera vinsten, vid försäljningen av den bostadsrätt som nu står tom, i IMD. Detta ger en direkt sänkt kostnad för samtliga boende.

För beslutet gäller enkel majoritet.

Utöka antalet elladdplatser för bil

Vad gäller motionen: Styrelsen vill utöka antalet laddplatser för elbil från dagens 2 till 10.

Bakgrund: Styrelsen ser att fler och fler bilförare väljer att köra elbil. Vi tror att inom de närmaste åren kommer bli svårare att sälja boenden där inte laddplatser finns tillgängliga.

Att tänka på: För att åstadkomma 10 laddplatser behöver parkeringsplatserna organiseras om. Detta innebär att några kan behöva lämna/flytta sina parkeringsplatser. Det finns ett statsbidrag som än så länge kan utnyttjas.

För beslutet gäller enkel majoritet.

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
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 96 567 kr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med - 611 200 kr

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på mindre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 70 % till 55 %.

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 355% till 361%.

I resultatet ingår avskrivningar med 833 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 929 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

Totala hyresrätter 1 214 m²

Årets taxeringsvärde 126 529 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 134 000 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
Hiss besiktning	Kiwa Inspecta AB
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Kabel TV och bredband	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 251 tkr och planerat underhåll för 1 592 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 2022 och visar på en genomsnittligt 25 577 tkr underhållskostnad på 10 år. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 557 tkr som motsvarar en kostnad på (281 kr/m²). Föreningen har gjort avsättning till underhållsfonden med 2 300 tkr (243 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ommålning	2009
Aktivitetsplan ytermiljö	2011
Fönster byte och målning av fasaden	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hyreslägenhet	80 937 kr
Undercentral	435 625 kr
Fönsterbyte & målning	883 003 kr
Markytor och spalje på gårdar	192 669 kr

Planerat underhåll

	År
Tak	2033

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Styf Persson	Ordförande	2024
Magnus Jonsson	Sekreterare	2024
Felicia Dufva	Ledamot	2023
Susanne Östangård	Ledamot	2023
Ulf Persson	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Affe Lindén	Suppleant	2024
Niklas Ulvenmark	Suppleant	2023
Staffan Hultqvist	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2023
Lars-Ove Angré	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Olof Pavalder	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lina Petersson Korch	2023	
Thomas Tweedie (sammankallande)	2023	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 144 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2023-01-01.

Från och med 1 april 2023 höjes hyresrätterna med 4,5%

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 630	6 460	6 239	6 258	6 212
Resultat efter finansiella poster	97	-9 450	1 249	-377	451
Årets resultat	97	-9 450	1 249	-377	451
Resultat exklusive avskrivningar	929	-8 715	1 979	346	1 174
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	243	240	240	240	240
Balansomslutning	98 073	97 976	100 391	97 304	98 185
Soliditet %	54	54	62	61	61
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	55	70	0	0	0
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	361	355	1 033	814	553
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	574	558	545	535	531
Driftkostnader, kr/m ²	429	1 314	297	511	415
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	280	275	297	310	292
Ränta, kr/m ²	50	41	41	45	41
Underhållsfond, kr/m ²	322	255	1 220	980	941
Lån, kr/m ²	4 102	4 119	3 908	3 908	3 908
Genomsnittsränta %	1,22	1,09	1,18	1,16	1,05

1 500

1 250

1 000

750

500

250

0

-250

2018

2019

2020

2021

2022

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	2 725 744	-960 275	-9 450 498
Disposition enl. årsstämmobeslut					-9 450 498	9 450 498
Reservering underhållsfond				2 300 000	-2 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 592 233	1 592 233	
Årets resultat						96 567
Vid årets slut	49 405 130	11 086 031	0	3 433 511	-11 118 540	96 567

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 410 774
Årets resultat	96 567
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 592 233
Summa	-11 021 974

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 021 974**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 630 014	6 459 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	384 574	354 499
Summa rörelseintäkter		7 014 588	6 814 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 406 744	-14 917 919
Personalkostnader	Not 6	-174 474	-187 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-832 838	-735 291
Summa rörelsekostnader		-6 414 056	-15 841 198
Rörelseresultat		600 531	-9 026 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 817	17 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-535 782	-440 976
Summa finansiella poster		-503 965	-423 726
Resultat efter finansiella poster		96 567	-9 450 498
Årets resultat		96 567	-9 450 498

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	92 234 145	93 019 003
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	172 557	220 537
Summa materiella anläggningstillgångar		92 406 702	93 239 540
Summa anläggningstillgångar		92 406 702	93 239 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	199	6 180
Övriga fordringar	Not 13	12 930	12 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	419 628	397 714
Summa kortfristiga fordringar		432 757	416 786
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 233 386	4 320 166
Summa kassa och bank		5 233 386	4 320 166
Summa omsättningstillgångar		5 666 144	4 736 952
Summa tillgångar		98 072 846	97 976 493

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 491 161	60 491 161
Fond för yttre underhåll		3 433 511	2 725 744
Summa bundet eget kapital		63 924 672	63 216 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 118 540	-960 275
Årets resultat		96 567	-9 450 498
Summa fritt eget kapital		-11 021 974	-10 410 774
Summa eget kapital		52 902 698	52 806 132
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 801 872	38 383 580
Summa långfristiga skulder		34 801 872	38 383 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 994 536	5 593 730
Leverantörsskulder	Not 17	427 668	354 664
Skatteskulder	Not 18	54 110	33 850
Övriga skulder	Not 19	59 565	69 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	832 397	734 986
Summa kortfristiga skulder		10 368 276	6 786 781
Summa eget kapital och skulder		98 072 846	97 976 493

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 435 064	5 276 712
Hyror, bostäder	896 409	880 977
Hyror, lokaler	30 600	30 600
Hyror, p-platser	266 280	271 830
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-254
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 139	-4 388
Rabatter	-1 200	-1 200
Elavgifter	6 000	5 650
Summa nettoomsättning	6 630 014	6 459 927

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	298 608	298 862
Pant & överlåtelseavgift	14 440	25 215
Övernattningsslägenhet	15 000	10 500
Öresutjämning	-13	-6
Securitas parkeringsintäkt	27 648	19 928
Försäkringsersättningar	28 891	0
Summa övriga rörelseintäkter	384 574	354 499

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 592 233	-11 091 443
Reparationer	-251 220	-176 073
Fastighetsskatt	-448 530	-426 426
Försäkringspremier	-115 826	-112 235
Kabel- och digital-TV	-361 380	-349 993
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 834	-14 985
Serviceavtal	-4 425	-4 425
Obligatoriska besiktningar	-15 714	-23 076
Snö- och halkbekämpning	-24 166	-51 564
Ersättningar till hyresgäster	-2 330	0
Förbrukningsinventarier	-31 242	-44 435
Vatten	-358 307	-349 719
Fastighetsel	-191 988	-135 303
Uppvärmning	-894 109	-960 924
Sophantering och återvinning	-227 585	-241 585
Förvaltningsarvode extra	-54 678	-45 415
Summa driftskostnader	-4 577 568	-14 027 603

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode RB	-759 191	-746 453
Hyra inventarier & verktyg	-6 980	-6 979
Arvode, yrkesrevisorer	-20 063	-19 313
Övriga förvaltningskostnader	-19 971	-79 091
Kreditupplysningar	-333	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 800	-27 839
Kontorsmateriel	-2 131	-6 074
Bankkostnader	-2 200	-1 650
Övriga externa kostnader	-5 509	-2 551
Summa övriga externa kostnader	-829 176	-890 316

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-98 697	-95 413
Sammanträdesarvoden	-43 000	-39 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-16 500
Sociala kostnader	-32 777	-37 075
Summa personalkostnader	-174 474	-187 988

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-654 074	-654 074
Avskrivning Markanläggningar	-19 296	-19 296
Avskrivningar standardförbättringar	-111 488	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-9 360
Avskrivning Installationer	-47 980	-52 561
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-832 838	-735 291

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från Swedbank	15 706	0
Ränteintäkter från SBAB	15 940	17 042
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	134	208
Övriga ränteintäkter	38	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 817	17 249

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-535 782	-440 976
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-535 782	-440 976

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 476 500	70 476 500
Mark	23 180 223	23 180 223
Standardförbättringar	5 574 400	
Markanläggning	385 923	385 923
Markinventarier	176 257	176 257
	99 793 303	94 218 903
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	5 574 400
	0	5 574 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 793 303	99 793 303

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 385 786	-5 731 711
Markanläggningar	-212 256	-192 960
Markinventarier	-176 257	-176 257
	-6 774 299	-6 100 928
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-654 074	-654 074
Årets avskrivning standardförbättringar	-111 488	0
Årets avskrivning markanläggningar	-19 296	-19 296
	-784 858	-673 370
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 562 157	-6 774 298
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 234 147	93 019 003

Varav

Byggnader	63 436 641	64 090 715
Mark	23 180 223	23 180 223
Tillkommande utgifter	5 462 912	0
Markanläggningar	154 371	173 667

Taxeringsvärden

Bostäder	62 995 000	53 600 000
Småhus	63 534 000	63 534 000

Totalt taxeringsvärde

	126 529 000	117 134 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 767 000</i>	<i>81 640 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 762 000</i>	<i>35 494 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	147 567	147 567
Installationer	440 525	470 525
	588 092	618 092
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	-30 000
	0	-30 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	588 092	588 092
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-147 567	-138 207
Installationer	-219 988	-167 427
	-367 555	-305 634
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-9 361
Installationer	-47 980	-52 561
	-47 980	-61 922
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-147 567	-147 567
Installationer	-267 968	-219 988
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-415 535	-367 555
Restvärde enligt plan vid årets slut	172 557	220 537
Varav		
Installationer	172 557	220 537

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	199	6 180
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	199	6 180

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	12 930	12 892
Summa övriga fordringar	12 930	12 892

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 725	115 826
Förutbetalt förvaltningsarvode	189 798	189 798
Förutbetald kabel-tv-avgift	100 106	90 345
Förutbetalda leasingavgifter	0	1 745
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	419 628	397 714

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 824 214	2 308 275
Transaktionskonto	2 409 172	2 011 891
Summa kassa och bank	5 233 386	4 320 166

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	43 796 408	43 977 310
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-194 536	-140 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 800 000	-5 453 730
Långfristig skuld vid årets slut	34 801 872	38 383 580

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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	7 000 000,00	0,00	140 000,00	6 860 000,00
SBAB	1,72%	2027-02-12	5 453 730,00	0,00	40 902,00	5 412 828,00
Summa			43 977 310,00	0,00	180 902,00	43 796 408,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 194 536 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortsiktig skuld **8 800 000** avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället vilkorsändras. Av den långfristiga skulden förfaller 31 148 142 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	427 299	337 089
Ej reskontraförda leverantörsskulder	369	17 575
Summa leverantörsskulder	427 668	354 664

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	54 110	33 850
Summa skatteskulder	54 110	33 850

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	59 366	69 551
Clearing	199	0
Summa övriga skulder	59 565	69 551

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	51 445	52 800
Upplupna elkostnader	26 236	18 085
Upplupna vattenavgifter	30 128	0
Upplupna värmekostnader	105 245	101 123
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	602 843	546 478
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	832 397	734 986

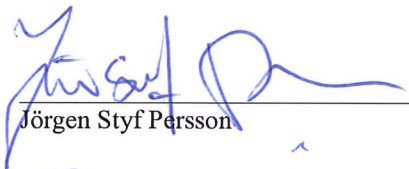
Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	105 851 000	105 851 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-03-07

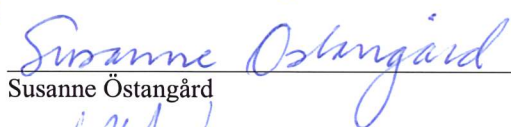
Ort och datum



Jörgen Styf Persson



Magnus Jonsson



Susanne Östangård

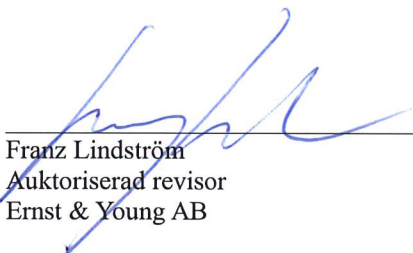


Felicia Dufva

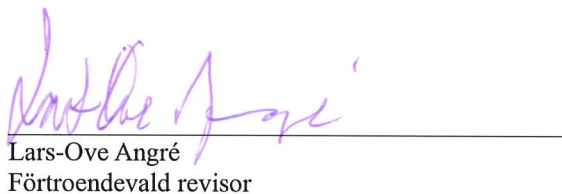


Ulf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Lars-Ove Angré
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Kalmar för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 utfört 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 utfört 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 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den 27 mars 2023

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Lars-Ove Angré
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Årsavgift

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.

Arsredovisning

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.

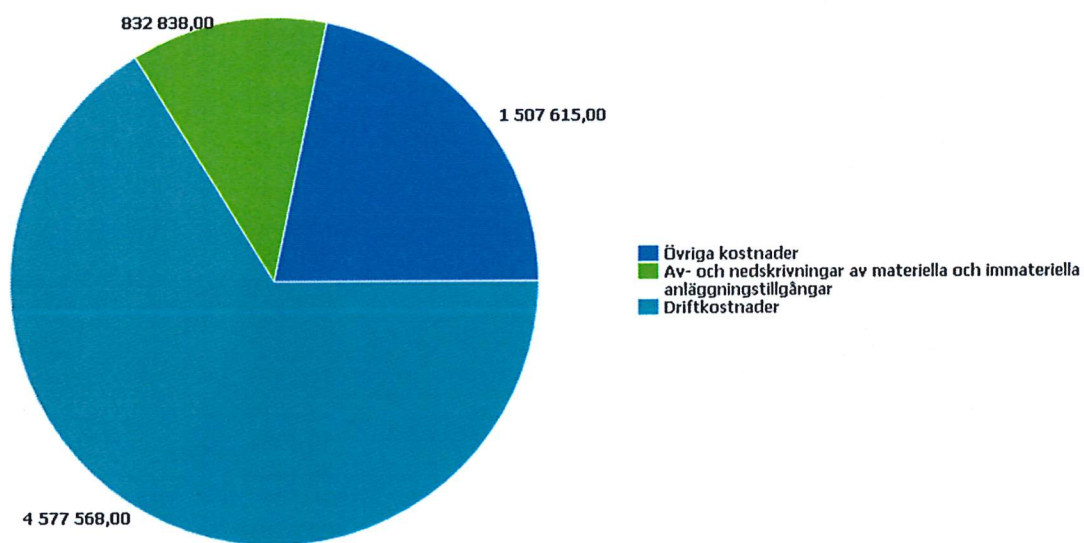
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

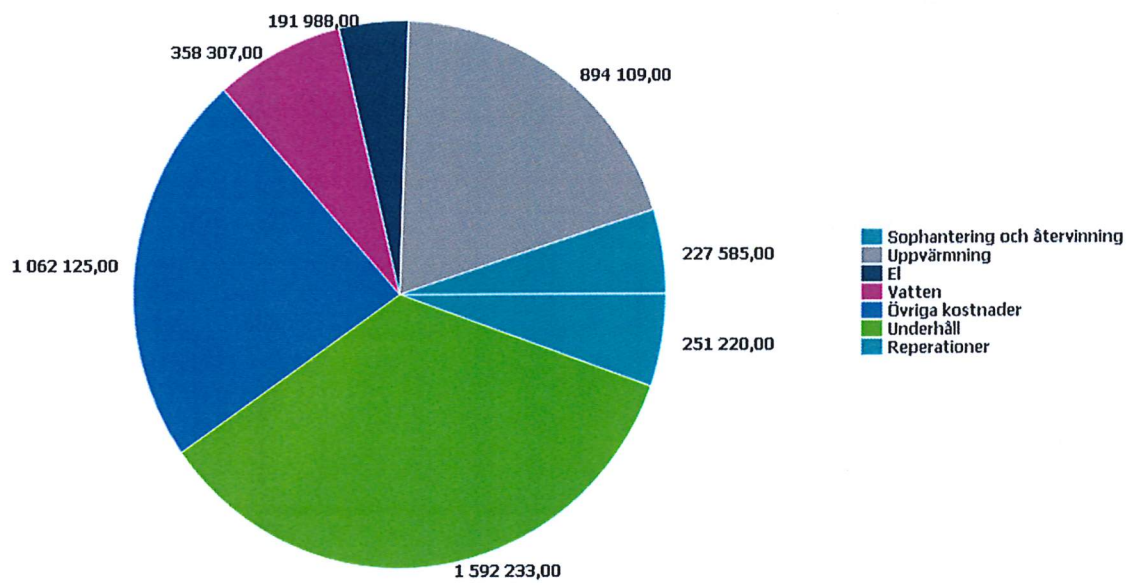
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 577 568	14 027 603
Övriga externa kostnader	829 176	890 316
Personalkostnader	174 474	187 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	832 838	735 291
Finansiella poster	503 965	423 726
Summa kostnader	6 918 021	16 264 924



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	54 678	45 415
Systematiskt brandskyddsarbete	3 834	14 985
Serviceavtal	4 425	4 425
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 938	0
Hissbesiktning	11 777	23 076
Snö- och halkbekämpning	24 166	51 564
Rep utgift mtrl inköp bostäder	11 064	0
Rep bostäder utg för köpta tj	53 159	67 373
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 442	563
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	26 400	36 009
Rep install utg för köpta tj Värme	12 163	969
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7 825	4 806
Rep install utg för köpta tj El	13 515	2 780
Rep install utg för köpta tj Hissar	17 858	13 972
Rep install utg för köpta tj Låssystem	11 484	18 028
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	5 406
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	3 207
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 818	5 891
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	21 948	11 227
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	6 047	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	5 613	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	5 844
Rep garage utg för köpta tj	2 387	0
Vattenskador	54 497	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	80 937	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	17 575
UH installationer utg för köpta tj Värme	435 625	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	883 003	11 002 150
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	120 375	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	72 294	71 718
Fastighetsel	191 988	135 303
Uppvärmning	894 109	960 924
Vatten	358 307	349 719
Sophämtning	227 585	241 585
Fastighetsförsäkring	115 826	112 235
Ersättningar till hyresgäster	2 330	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	361 380	349 993
Fastighetsskatt	448 530	426 426
Förbrukningsinventarier	8 579	15 702
Förbrukningsmaterial	22 663	28 733
Summa driftkostnader	4 577 568	14 027 603



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	9 462 kr/kvm	9 462 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	38	37
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	20	14
Fastighetsförsäkring	12	12
Fastighetsskatt	47	45
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	2	3
Hissbesiktning	1	2
Hushållsel	0	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	6	7
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	2	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	2	1
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	1	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	5
Sophämtning	24	26
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH bostäder utg för mtrl inköp	9	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	93	1 163
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	46	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	13	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	8	8
Uppvärmning	94	102
Vatten	38	37

Vattenskador	6	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6	5
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	483,78	1 482,52

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

