

Årsredovisning 2020

Brf Havsörnen

Org nr 769607-7077

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen registrerades den 6 november 2001 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades den 11 december 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2002 fastigheten Göteborg Kålltorp 123:2. Fastigheten omfattar ett flerbostadshus som inrymmer totalt 25 st lägenheter, varav 2 st avser hyresrätt och 23 st har upplåtits med bostadsrätt, samt en lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 1 508 kvm, varav 1 396 kvm avser bostadsrätter. Lokalytan är 21 kvm.

Lägenhetsfördelning

19 st	2 rok
6 st	3 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Föreningens lokaler

Verksamhet:	Yta:	Löptid:
Hobbyrum	21 kvm	3 mån

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppfördes 1948 i dåtidens arkitektoniska funktisstil, bestående av 3 våningar samt källare och vind, 4 trapphus, 24st lägenheter och några lokaler.

Brf Havsörnen ligger i omedelbar närhet till Delsjöns naturreservat, med skogen som närmsta granne och möjlighet till naturnära aktiviteter för medlemmarna.

2010 utfördes en ombyggnad av en lokal i markplan till bostadsrätt. I källaren finns en lokal för uthyrning till föreningsmedlemmar, därutöver gemensam tvättstuga samt två stora och två små cykelförråd. Samtliga boende har både källare och vindsförråd.

Föreningen förfogar över 4st parkeringsplatser för bilar. Utöver dessa finns möjlighet att hyra P-plats hos andra föreningar. Avgiftsfri parkering på gatan är tillåtet i mån av plats.

Flera större renoveringar har genomförts.

1992 installerades nya vertikala spillvattenstammar, kök och badrum renoverades helt samt yttertaket och delar av elanläggningen byttes ut.

Huset är ursprungligen självdragsventilerat men kompletterades med individuella spisfläktar. Lågenhetsfönster och balkongdörrar byttes ut.

2011 byttes resterande spillvattenstammar vilket inkluderade spillvattenrör i källarens bottenplatta. Vidare anlades dränerings- och dagvattensystem runt hela huset.

2016 utfördes en fullständig fasadrenovering och samtliga gamla källarfönster byttes ut till moderna energifönster. Åtgärden inkluderade även en tilläggsisolering vilket bidrog till ett behagligare inomhusklimat och lägre energianvändning.

2017 byttes samtliga uteluftsventiler ut.

Radonbesiktning är utförd med godkänt resultat. Radonhalten uppmättes till ca 80 Bq/m³ vilket ligger klart under gränsvärdet 200 Bq/m³.

OVK utförs regelbundet, senast 2017 med godkänt resultat.

Energideklaration är utförd 2019 och husets energianvändning är ca 20% lägre än liknande typhus i samma region. Styrelsen implementerar när det är ekonomiskt fördelaktigt åtgärder för att ytterligare minska el och fjärrvärmeanvändningen.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för 2020 uppgår till 1 429 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaden har värdeår 1993.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 40 800 000 kr, varav byggnadsvärde 19 400 000 kr och markvärde 21 400 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel och med Vinga städ om trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 768 kr/kvm.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9. Under året har föreningen amorterat 253 500 kr.

Avsättning till yttre fond

Enligt underhållsplanen från 2014 bör avsättning till fastighetsunderhåll göras med ca 500 000 kr per år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020 haft följande sammansättning:

Mircea Abrahamsson	Ledamot	Ordförande
Hans Lemner	Ledamot	Kassör
Johan Olofsson	Ledamot	Sekreterare
Lars Örnemark	Ledamot	
Ulf Sjödin	Ledamot	

Förenings firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Föreningsstyrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten utöver årsstämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisor

Dan Engström

Dan Engström Revisionsbyrå AB

Valberedning

Johan Wettergren

Maria Kihl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Täthets och brandskyddskontroll har utförts av öppna spisar.

För övrigt endast mindre reparationer.

De 2 st sedvanliga städdagarna under våren och hösten har anordnats.

Avgifterna lämnades orörda och inga höjningar är planerade för 2021.

5 st bostadsrätter har bytt ägare under det gångna året.

Reparation och underhåll 2021

Planerat underhåll enligt underhållsplan:

Polering av trapphusgolv inkl. ytbehandling för att fräscha upp ytor och skapa ljusare atmosfär.

Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Dessa bedöms vara OK och kan hålla i ca 5 år till.

Mindre underhåll på elanläggningen flyttas till framtiden, eftersom denna bedöms vara i bra kondition.

Lagning av stenplattor vid entréer planeras till nästa städdag.

Nya avtal

Nytt Comhem avtal har tecknats, innebärande att föreningen betalar kostnaden för basutbud TV och bredband (100 Mb/s) för samtliga lägenheter. Höjning av avgifterna för bostadsrätterna har inte behövts.

Önskar boende kraftfullare bredband och/eller fler TV kanaler, avtalas och bekostas detta individuellt.

Avtal med Fastighetsägarna har sagts upp då kostnaden var för stor i förhållande till nyttan och föreningen under 2021 endast kommer att ha 1 st hyresrätt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 30 (30) medlemmar. 7 (1) medlemmar har tillkommit och 5 (1) medlemmar har utträtt under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 32 (30) medlemmar.

Under året har 5 (2) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 260	1 265	1 260	1 262
Resultat efter finansiella poster	79	61	-174	150
Soliditet (%)	64,79	64,04	62,73	61,15
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,20	1,16	1,08	1,09
Fastighetslån kr / kvm	4 333	4 502	4 744	5 147

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetslån/kvm

Fastighetslån per kvm boyta vid årets utgång.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 543 166	5 554 617	823 857	-5 282 531	60 512	12 699 621
Disposition av föregående års resultat:			500 000	-439 488	-60 512	0
Årets resultat					78 685	78 685
Belopp vid årets utgång	11 543 166	5 554 617	1 323 857	-5 722 019	78 685	12 778 306

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 722 019
årets vinst	78 685
	-5 643 334

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll avsättes	500 000
i ny räkning överföres	-6 143 334
	-5 643 334

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

Resultaträkning	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 259 539	1 264 560
Summa rörelseintäkter		1 259 539	1 264 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-617 725	-646 693
Övriga externa kostnader	4	-67 888	-69 920
Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-23 629	-18 441
Avskrivningar		-377 992	-377 992
Summa rörelsekostnader		-1 087 234	-1 113 046
Rörelseresultat		172 305	151 514
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 620	-91 002
Summa finansiella poster		-93 620	-91 002
Resultat efter finansiella poster		78 685	60 512
Årets resultat		78 685	60 512

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 762 368	19 140 360
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 762 368	19 140 360
Summa anläggningstillgångar		18 762 368	19 140 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	782 222	555 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 775	76 731
Summa kortfristiga fordringar		901 997	632 132
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58 199	58 199
Summa kassa och bank		58 199	58 199
Summa omsättningstillgångar		960 196	690 331
SUMMA TILLGÅNGAR		19 722 564	19 830 691

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		17 097 783	17 097 783
Fond för yttre underhåll		1 323 857	823 857
Summa bundet eget kapital		18 421 640	17 921 640

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 722 019	-5 282 531
Årets resultat		78 685	60 512
Summa fritt eget kapital		-5 643 334	-5 222 019
Summa eget kapital		12 778 306	12 699 621

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	6 522 375
Summa långfristiga skulder		0	6 522 375

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	6 534 875	266 000
Leverantörsskulder		101 124	87 064
Skatteskulder		70 150	68 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	238 109	186 801
Summa kortfristiga skulder		6 944 258	608 695

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 722 564

19 830 691

Kassaflödesanalys

Not
1

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	78 685	60 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	377 992	377 992
Förändring skatteskuld/fordran	1 320	570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	457 997	439 074

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-47 550	-2 567
Förändring av leverantörsskulder	14 060	-9 393
Förändring av kortfristiga skulder	6 320 183	-2 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 744 690	424 166

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-6 522 375	-366 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 522 375	-366 000

Årets kassaflöde

222 315 58 166

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	579 150	520 984
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	801 465	579 150

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Från och med räkenskapsåret 2013 skrivs byggnaden av med 1% per år. Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak). Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar skrivs fortsatt av enligt plan på 20-25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 071 984	1 071 984
Hysesintäkter, bostäder	150 300	150 300
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-plats	24 960	24 960
Hysesintäkter, övriga objekt	6 240	6 240
Övriga intäkter	1 255	6 276
	1 259 539	1 264 560

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	16 818	47 426
Städning	26 910	26 911
Snöröjning/sandning	0	500
Reparationer	14 323	22 398
Fastighetsel	22 829	26 559
Fjärrvärme	150 725	163 145
Vatten- och avlopp	45 563	41 751
Avfallshantering	38 057	36 137
Container/tippavgift	2 088	1 960
Fastighetsförsäkring	21 307	18 785
Tomträttsavgälder	196 364	196 364
Kabel-tv	23 815	24 164
Bredband	18 375	0
Fastighetsavgift	35 725	34 425
Förbrukningsmaterial	1 624	2 408
Övriga kostnader	3 202	3 761
	617 725	646 694

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto	1 959	1 741
Revisionsarvode extern revisor	15 250	17 250
Ekonomisk förvaltning	38 738	34 500
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	4 500
Övriga poster	9 941	9 928
	67 888	69 919

Not 5 Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter

	2020	2019
Styrelsearvode	17 980	15 730
Sociala avgifter på arvoden	5 649	2 711
	23 629	18 441

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 163 327	23 163 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 163 327	23 163 327
Ingående avskrivningar	-4 022 967	-3 644 975
Årets avskrivningar	-377 992	-377 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 400 959	-4 022 967
Utgående redovisat värde	18 762 368	19 140 360
Taxeringsvärden byggnader	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	40 800 000	40 800 000

Taxeringsvärdet avser endast bostäder

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 956	77 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 956	77 956
Ingående avskrivningar	-77 956	-77 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 956	-77 956
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	34 470	34 450
Avräkningsfordran på Fastum	743 267	520 951
Andra kortfristiga fordringar	4 485	0
	782 222	555 401

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	9 663	8 807
Förutbetald kabel-TV/bredband	23 691	6 189
Förutbetald tomträttsavgäld	49 091	49 091
Förutbetald Ekonomisk förvaltning	13 188	12 644
Övriga förutbetalda kostnader	2 104	0
Amortering + ränta, betald 2021-01	22 038	0
	119 775	76 731

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,799	2021-10-18	2 889 875	3 065 875
Nordea	0,87	2021-01-15	1 370 000	1 410 000
Nordea	1,67	2021-03-17	2 275 000	2 312 500
Kortfristig del av låneskuld			-6 534 875	-266 000
			0	6 522 375
Skulder som förfaller senare än 5 år			0	5 458 375

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 6 534 875 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 159	5 958
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	33 279	9 650
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
Elkostnad	2 348	2 595
Värmekostnad	21 573	22 685
Vattenkostnad	23 587	21 103
Avfallskostnad	9 353	8 390
Städkostnad	8 970	0
Förutbetalda hyror/avgifter	112 840	102 221
Övrigt upplupet	0	3 199
	238 109	186 801

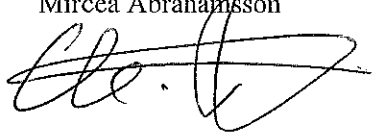
Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 9/3 2021

Mircea Abrahamsson



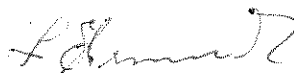
Hans Lemner



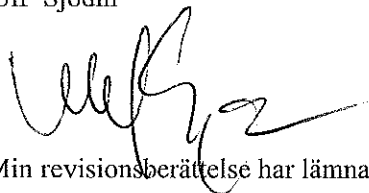
Johan Olofsson



Lars Örnemark



Ulf Sjödin



Min revisionsberättelse har lämnats 12 mars 2021.



Dan Engström

Auktoriserad revisor

Dan Engström Revisionsbyrå AB