

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Havsörnen
Org nr: 769614-4166



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
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott på 1 249 264kr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 1 024 754 kr.

Driftskostnaderna i föreningen är högre i år man har haft en del vattenskador under verksamhetsåret men man har inte gjort något större underhåll. Där imot har man installerat laddstolpen för 69 275 kr under året. Föreningen har också såldt en av hyreslägenheterna för 1 690 000 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 814% till 1033%.

I resultatet ingår avskrivningar med 730 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 979 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	129

Total tomtarea 36 912 m²

Bostäder bostadsrätt 8 608 m²

Lokaler hyresrätt 854 m²

Årets taxeringsvärde 98 786 000 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 461 tkr och planerat underhåll för 0 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 sep 2020 och visar på en genomsnittligt 23 036 tkr underhållskostnad på 10 år. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 304 tkr som motsvarar en kostnad på (244 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
Hissrenovering	2017-2019

Planerat underhåll

	År
Fasadkompletteringar	2021
Fönster	2021
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
Johan Niclasson	Vice ordförande	2021
Stefan Antonsson	Ledamot	2021
Rebecca Styf Persson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Ohlson	Suppleant	2021
Sigurd Månsson	Suppleant	2021
Susanne Östangård	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2021
Victoria Schön Månsson	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Petersson Korch	2021
Thomas Tweedie	2021

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 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Från och med 1 april 2021 så höjer man hyresrätterna med 1,6%

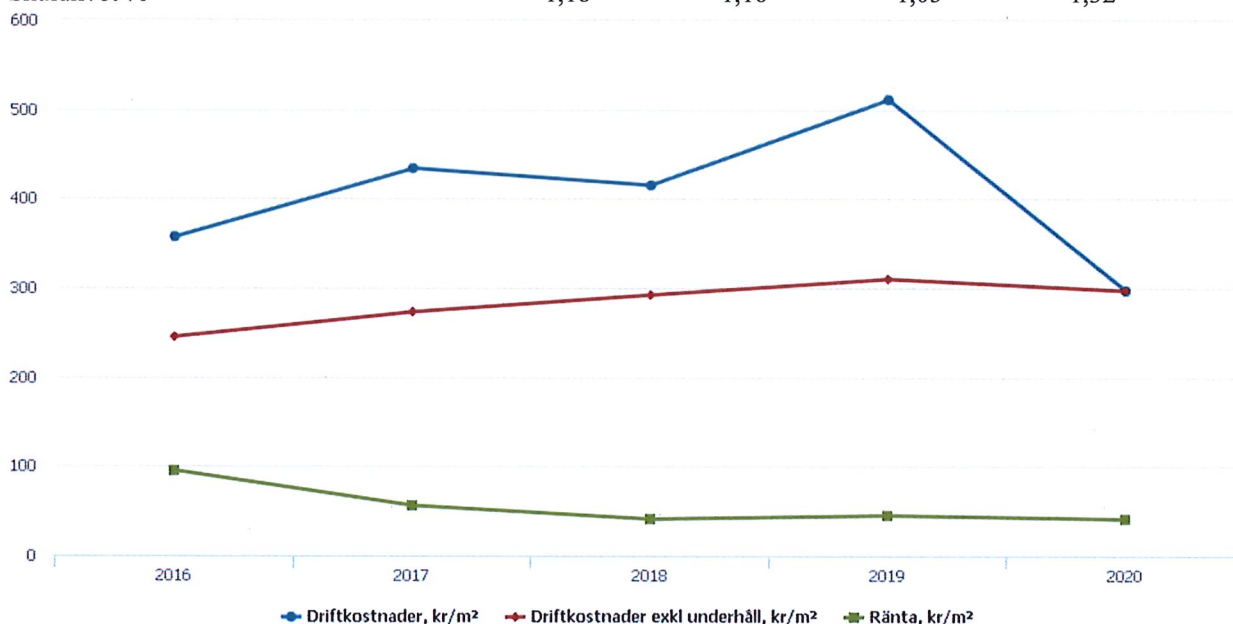
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Under verksamhetsåret har föreningen installerat laddstollpar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 239	6 258	6 212	6 142	6 092
Resultat efter finansiella poster	1 249	-377	451	-117	119
Årets resultat	1 249	-377	451	-117	119
Resultat exklusive avskrivningar	1 979	346	1 174	626	812
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	240	240	240	239	131
Balansomslutning	100 391	97 304	98 185	97 403	102 695
Soliditet %	62	61	61	61	56
Likviditet %	1 033	814	553	581	1 193
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	1	2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	545	535	531	583	586
Driftkostnader, kr/m ²	297	511	415	434	357
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	297	310	292	273	245
Ränta, kr/m ²	41	45	41	56	95
Underhållsfond, kr/m ²	1 220	980	941	824	661
Lån, kr/m ²	3 908	3 908	3 908	3 883	4 661
Skuldkvot %	1,18	1,16	1,05	1,32	2,07



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	48 903 147	9 898 014		9 269 187	-8 375 740	-377 243
Disposition enl. årsstämmobeslut					-377 243	377 243
Reservering underhållsfond				2 274 000	-2 274 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	501 983	1 188 017				
Årets resultat						1 249 264
Vid årets slut	49 405 130	11 086 031	0	11 543 187	-11 026 983	1 249 264

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 752 983
Årets resultat	1 249 264
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 274 000
Summa	-9 777 719

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 9 777 719
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 329 079	6 257 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	312 838	311 957
Summa rörelseintäkter		6 641 917	6 569 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-4 063 202	-5 655 210
Personalkostnader	Not 6	-186 554	-156 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-729 783	-722 856
Summa rörelsekostnader		-4 979 538	-6 534 831
Rörelseresultat		1 662 379	34 927
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 422	17 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-436 537	-430 069
Summa finansiella poster		-413 115	-412 170
Resultat efter finansiella poster		1 249 264	-377 243
Årets resultat		1 249 264	-377 243

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	88 117 974	88 791 344
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	312 458	299 596
Summa materiella anläggningstillgångar		88 430 432	89 090 940
Summa anläggningstillgångar		88 430 432	89 090 940
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	157	749
Övriga fordringar	Not 13	28 855	48 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	381 149	187 253
Summa kortfristiga fordringar		410 161	236 987
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	11 550 762	7 976 335
Summa kassa och bank		11 550 762	7 976 335
Summa omsättningstillgångar		11 960 923	8 213 322
Summa tillgångar		100 391 355	97 304 261

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	60 491 161	58 801 161
Fond för yttre underhåll	11 543 187	9 269 187
Summa bundet eget kapital	72 034 348	68 070 348
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 026 983	-8 375 740
Årets resultat	1 249 264	-377 243
Summa fritt eget kapital	-9 777 719	-8 752 983
Summa eget kapital	62 256 630	59 317 365
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	36 977 310
Summa långfristiga skulder	36 977 310	36 977 310
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 17	318 900
Skatteskulder	Not 18	37 297
Övriga skulder	Not 19	1 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	799 814
Summa kortfristiga skulder	1 157 415	1 009 586
Summa eget kapital och skulder	100 391 355	97 304 261

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 152 741	5 060 331
Hyrer, bostäder	898 604	932 773
Hyrer, lokaler	30 600	30 600
Hyrer, p-platser	270 615	260 154
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-7 628	-508
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 253	-30 349
Rabatter	-1 200	-1 200
Elavgifter	5 600	6 000
Summa nettoomsättning	6 329 079	6 257 801

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	297 488	296 160
Pant & Överlåtelseavgift	9 137	11 735
Gästlägenhet	3 900	0
Fakturerade kostnader	0	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	3
Övriga rörelseintäkter	2 316	3 159
Summa övriga rörelseintäkter	312 838	311 957

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-1 906 654
Reparationer	-461 362	-272 984
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-416 667	-420 962
Försäkringspremier	-98 022	-95 631
Kabel- och digital-TV	-364 161	-351 514
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 146	-2 284
Serviceavtal	-7 000	-5 176
Obligatoriska besiktningar	-59 683	-49 815
Snö- och halkbekämpning	-11 416	-21 039
Ersättningar till hyresgäster	0	-11 773
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 619
Förbrukningsinventarier	-41 423	-92 585
Vatten	-311 640	-302 738
Fastighetsel	-125 909	-144 497
Uppvärmning	-908 759	-891 600
Sophantering och återvinning	-265 596	-225 510
Förvaltningsarvode	-101 301	-35 458
Summa driftskostnader	-3 175 086	-4 837 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode RB	-740 704	-721 209
Hyra inventarier & verktyg	-5 240	-7 278
Arvode, yrkesrevisorer	-18 500	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-27 393	-42 802
Kreditupplysningar	0	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 263	-10 865
Kontorsmateriel	-8 820	-8 354
Telefon och porto	-3 012	-2 087
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Övriga externa kostnader	-74 535	-2 751
Summa övriga externa kostnader	-888 116	-817 370

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-66 382	-62 354
Sammanträdesarvoden	-59 500	-43 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 000	-33 000
Sociala kostnader	-27 672	-17 911
Summa personalkostnader	-186 554	-156 765

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-654 074	-654 074
Avskrivning Markanläggningar	-19 296	-19 296
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 360	-9 360
Avskrivning Installationer	-47 053	-40 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-729 783	-722 856

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 422	17 811
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	88
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 422	17 899

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-436 537	-429 783
Övriga räntekostnader	0	-286
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-436 537	-430 069

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 077 637	-4 423 563
Markanläggningar	-173 664	-154 368
Markinventarier	-176 257	-176 257
	-5 251 301	-4 577 931

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-654 074	-654 074
Årets avskrivning markanläggningar	-19 296	-19 296
	-673 370	-673 370

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 924 671	-5 427 559
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	88 117 975	88 791 344
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	64 744 789	65 398 863
Mark	23 180 223	23 180 223
Markanläggningar	192 963	212 259

Taxeringsvärden

Bostäder	53 600 000	53 600 000
Småhus	45 186 000	45 186 000

Totalt taxeringsvärde

	98 786 000	98 786 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>71 000 000</i>	<i>71 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>27 786 000</i>	<i>27 786 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	548 817	548 817
Installationer	0	
	548 817	548 817
Årets anskaffningar		
Installationer	69 275	0
	69 275	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	618 092	548 817
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-128 846	-119 485
Installationer	-120 375	-80 250
	-249 221	-199 735
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 361	-9 361
Installationer	-47 053	-40 125
	-56 414	-49 486
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-138 207	-128 846
Installationer	-167 428	-120 375
	-305 635	-249 221
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-305 635	-249 221
Restvärde enligt plan vid årets slut	312 458	299 596
Varav		
Maskiner och inventarier	9 360	18 721
Installationer	303 098	280 875

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	157	749
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	157	749

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	28 855	48 985
Summa övriga fordringar	28 855	48 985

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	112 235	98 022
Förutbetald kabel-tv-avgift	81 994	89 231
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 176	0
Förutbetalda leasingavgifter	1 744	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 149	187 253

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	9 541 233	6 517 811
Transaktionskonto	2 009 529	1 458 524
Summa kassa och bank	11 550 762	7 976 335

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	36 977 310	36 977 310
Långfristig skuld vid årets slut	36 977 310	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
Summa			36 977 310,00	0,00	0,00	36 977 310,00

*Senast kända räntesatser

Långfristig skuld 36 977 310 kr förfaller senare än 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	293 128	110 059
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 772	0
Summa leverantörsskulder	318 900	110 059

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	37 297	85 055
Summa skatteskulder	37 297	85 055

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 404	1 118
Clearing	0	45
Summa övriga skulder	1 404	1 163

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 495	16 107
Upplupna räntekostnader	35 288	36 193
Upplupna elkostnader	12 458	14 111
Upplupna vattenavgifter	0	25 425
Upplupna värmekostnader	91 355	88 419
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Upplupna styrelsearvoden	114 492	107 904
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	506 226	508 650
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	799 814	813 309

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	105 851 000	105 851 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2021-04-13

Ort och datum

Ann-Helén Thörning

Ann-Helén Thörning

Åsa Sävenryd

Åsa Sävenryd

Johan Niclasson

Johan Niclasson

Stefan Antonsson

Stefan Antonsson

Rebecca Styf Persson

Rebecca Styf Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 14 april 2021*

Franz Lindström

Franz Lindström
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB

Victoria Schön Månsson

Victoria Schön Månsson
Förtroendevald revisor



Building a better
working world

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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. 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 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 av BRF Havsörnen för år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 tryggt 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 14 april 2021

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Victoria Schön Månsson
Förtroendevald revisor

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.

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.

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.

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.

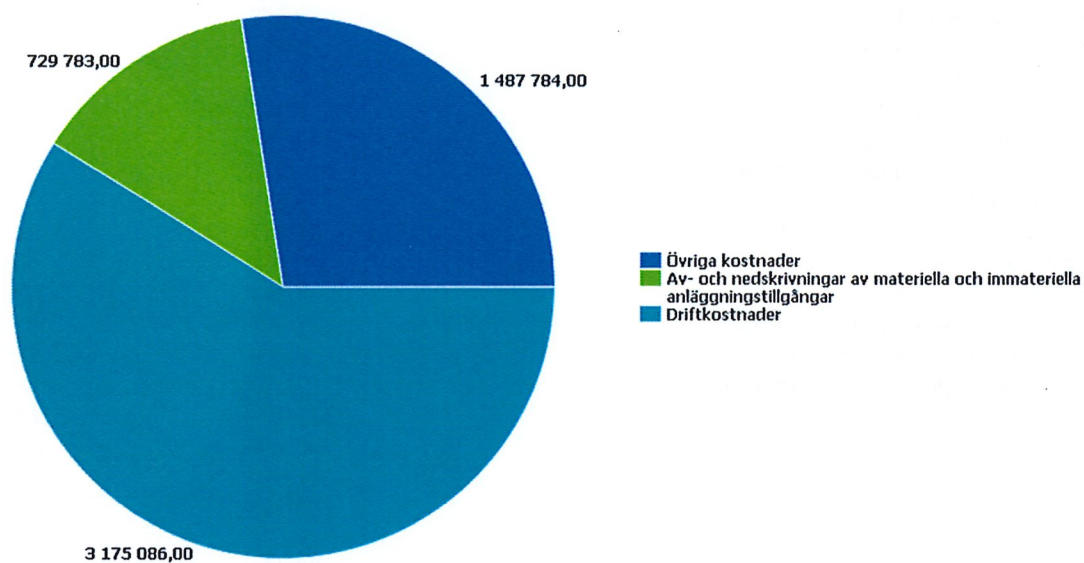
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 175 086	4 837 840
Övriga externa kostnader	888 116	817 370
Personalkostnader	186 554	156 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	729 783	722 856
Finansiella poster	413 115	412 170
Summa kostnader	5 392 653	6 947 001

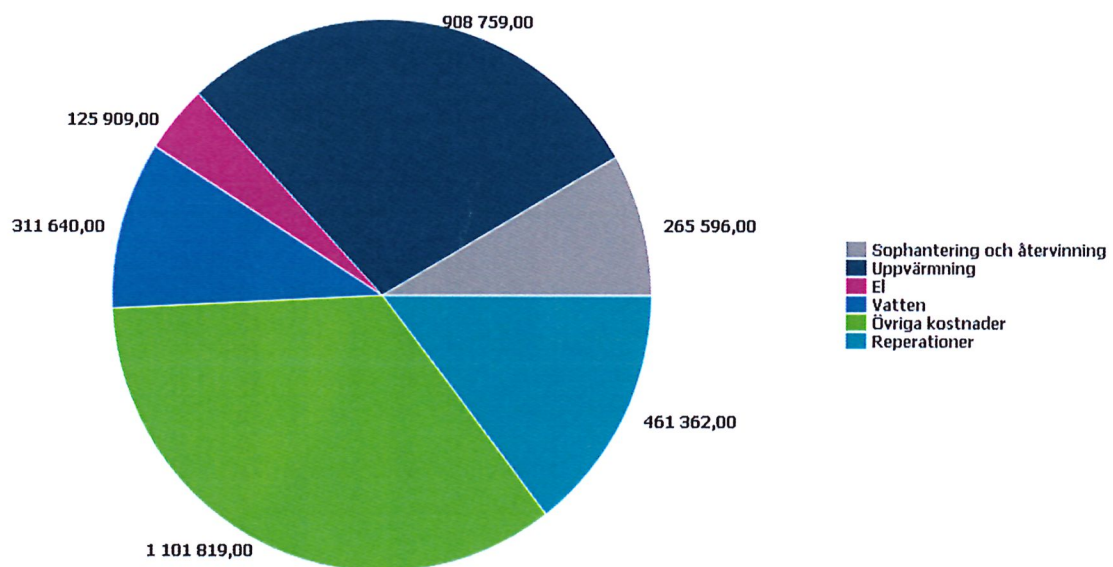


Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	67 262	35 458
Systematiskt brandskyddsarbete	2 146	2 284
Serviceavtal	7 000	5 176
Inre skötsel/städ extra	34 039	0
Obligatoriska besiktningkostnader	43 750	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	37 375
Hissbesiktning	15 933	12 440
Snö- och halkbekämpning	11 416	21 039
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	256
Rep bostäder utg för köpta tj	32 008	11 879
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	2 570
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	123 175	101 082
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	20 160	6 962
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 452	22 182
Rep install utg för köpta tj Värme	22 039	8 056
Rep install utg för köpta tj Ventilation	29 628	1 963
Rep install utg för köpta tj El	22 090	5 512
Rep install utg för köpta tj Hissar	8 471	22 691
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 078	26 805
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2 125	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	35 963	4 232
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	513	0
Rep markytor utg för köpta tj	6 873	5 313
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	25 014	27 433
Övriga Reparationer	531	0
Vattenskador	118 244	26 049
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	165 000
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	1 575 616
UH Markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	166 038
Fastighetsel	125 909	144 497
Uppvärmning	908 759	891 600
Vatten	311 640	302 738
Sophämtning	265 596	217 843
Extra sophämtning	0	7 667
Fastighetsförsäkring	98 022	95 631
Ersättningar till hyresgäster	0	11 773
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	364 161	351 514
Övriga fastighetskostnader	0	7 619
Fastighetsskatt	416 667	420 962
Förbrukningsinventarier	0	65 792
Förbrukningsmaterial	41 423	26 793
Summa driftkostnader	3 175 086	4 837 840

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	9 462 kr/kvm	9 462 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	38	37
Ersättningar till hyresgäster	0	1
Extra sophämtning	0	1
Fastighetsel	13	15
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	44	44
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	7
Förbrukningsmaterial	4	3
Hissbesiktning	2	1
Inre skötsel/städ extra	4	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	4
Obligatoriska besiktningsskostnader	5	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	1
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	13	11
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	1
Rep install utg för köpta tj Hissar	1	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	2	1
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	1
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	3	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	1	1
Snö- och halkbekämpning	1	2
Sophämtning	28	23
Systematiskt brandskyddsarbete	0	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	0	17
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	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	167
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	18
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	96	94
Vatten	33	32
Vattenskador	12	3



Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	7	4
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	1
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	335,56	511,29

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

