
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Havsörnen
Org nr: 769614-4166



Brf Havsörnen



Kallelse Föreningsstämma

Tisdagen den 19 maj 2020 Kl 18.30 vid lusthuset på Havsörnens fotbollsplan (pga rådande omständigheterna i dagsläget)

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
- T) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Havsörnen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett underskott på 377 243 kr innan avsättningen gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfond medel skett. Resultatet efter fondförändringen visar ett underskott med 744 589 kr

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre underhållskostnader.

Räntekostnaderna är nästintill oförändrade jämfört med föregående år.

Styrelsen har under verksamhetsåret öppnat ett konto i SBAB som man har över likvidamedel.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 553% till 814%.

I resultatet ingår avskrivningar med 723 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 346 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	129

Total tomtarea	36 912 m ²
Bostäder bostadsrätt	9 462 m ²
Lokaler hyresrätt	1 214 m ²
Årets taxeringsvärde	98 786 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 586 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
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 273 tkr och planerat underhåll för 1 907 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 2019 och visar på en genomsnittligt 23 614 tkr underhållskostnad på 10 år. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 2 361 tkr som motsvarar en kostnad på 250 kr/m². Föreningen har gjort avsättning till underhållsfonden med 240 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ommålning	2009
Allaktivitetsplan yttermiljö	2011
Hissar	2017-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	165 000
Installationer, Hissar	1 575 616
Markytor, spaljér	166 038

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster	2020	Ej Beslutat
Renovering markytor	2022	Ej Beslutat
Tak	2023	Ej Beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenth Lindell	Ordförande	2020
Annis Björnlund	Sekreterare	2020
Johan Nicklasson	Vice ordförande	2020
Sigurd Månsson	Ledamot	2020
Stefan Antonsson	Ledamot	2021
Rebecca Styf	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emil Stille	Supplant	2020
Christer Friberg	Suppleant	2021
Magnus Ohlson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
	Förtroendevald revisor	2020
Victoria Schön Månsson		
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Tweedie	2020
Lina Petersson Korch	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 148 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 147 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

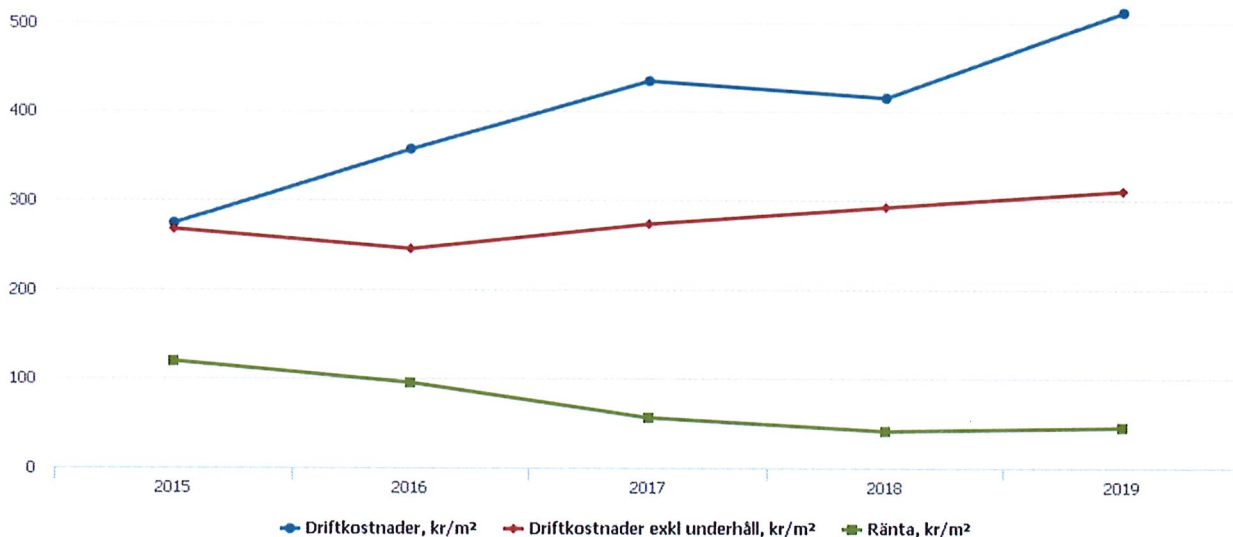
Hyresgäster

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 535 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 258	6 212	6 142	6 092	6 103
Resultat efter finansiella poster	-377	451	-117	119	1 332
Årets resultat	-377	451	-117	119	1 332
Resultat exklusive avskrivningar	346	1 174	626	812	2 058
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	240	240	239	131	150
Balansomslutning	97 304	98 185	97 403	102 695	100 124
Soliditet %	61	61	61	56	55
Likviditet %	814	553	581	1 193	971
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	1	2	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	535	531	583	586	571
Driftkostnader, kr/m ²	511	415	434	357	274
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	310	292	273	245	267
Ränta, kr/m ²	45	41	56	95	119
Underhållsfond, kr/m ²	980	941	824	661	726
Lån, kr/m ²	3 908	3 908	3 883	4 661	4 661
Genomsnittsränta % 600	1,16	1,05	1,32	2,07	2,36



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	0	8 901 842	-8 459 077	450 683
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					450 683	-450 683
Reservering underhållsfond				2 274 000	-2 274 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 906 654	1 906 654	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-377 243
Vid årets slut	48 903 147	9 898 014	0	9 269 188	-8 375 740	-377 243

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 008 394
Årets resultat	-377 243
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 274 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 906 654
Summa	-8 752 983

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 8 752 983
---------------------------------	-------------

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 257 801	6 211 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	311 957	319 180
Summa rörelseintäkter		6 569 758	6 530 759
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-5 655 210	-4 809 574
Personalkostnader	Not 6	-156 765	-158 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-722 856	-722 857
Summa rörelsekostnader		-6 534 831	-5 690 951
Rörelseresultat		34 927	839 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 899	188
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-430 069	-389 312
Summa finansiella poster		-412 170	-389 124
Resultat efter finansiella poster		-377 243	450 683
Årets resultat		-377 243	450 683

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	88 791 344	89 464 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	299 596	349 081
Summa materiella anläggningstillgångar		89 090 940	89 813 795
Summa anläggningstillgångar		89 090 940	89 813 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	749	0
Övriga fordringar	Not 13	48 985	48 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	187 253	359 316
Summa kortfristiga fordringar		236 987	408 301
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 976 335	7 963 249
Summa kassa och bank		7 976 335	7 963 249
Summa omsättningstillgångar		8 213 322	8 371 550
Summa tillgångar		97 304 261	98 185 346

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	58 801 161	58 801 161
Fond för yttre underhåll	9 269 187	8 901 842
Summa bundet eget kapital	68 070 348	67 703 003
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 375 740	-8 459 077
Årets resultat	-377 243	450 683
Summa fritt eget kapital	-8 752 983	-8 008 394
Summa eget kapital	59 317 365	59 694 608
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	110 059
Skatteskulder	Not 18	85 055
Övriga skulder	Not 19	1 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	813 309
Summa kortfristiga skulder	1 009 586	1 513 427
Summa eget kapital och skulder	97 304 261	98 185 346

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	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 060 331	5 022 792
Hyror, bostäder	932 773	924 096
Hyror, lokaler	30 600	30 600
Hyror, p-platser	260 154	256 953
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-508	-1 524
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 349	-26 138
Rabatter	-1 200	-1 200
Elavgifter	6 000	6 000
Summa nettoomsättning	6 257 801	6 211 579

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	296 160	295 060
Övriga ersättningar	11 735	17 468
Fakturerade kostnader	900	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	1
Övriga rörelseintäkter	3 159	4 851
Summa övriga rörelseintäkter	311 957	319 180

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 906 654	-1 167 099
Reparationer	-272 984	-221 920
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-420 962	-408 534
Försäkringspremier	-95 631	-83 332
Kabel- och digital-TV	-351 514	-332 994
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 284	-601
Serviceavtal	-5 176	-9 150
Obligatoriska besiktningar	-49 815	-10 715
Snö- och halkbekämpning	-21 039	-58 117
Ersättningar till hyresgäster	-11 773	0
Drift och förbrukning, övrigt	-7 619	-3 750
Förbrukningsinventarier	-92 585	-10 689
Vatten	-302 738	-306 913
Fastighetsel	-144 497	-122 804
Uppvärmning	-891 600	-889 407
Sophantering och återvinning	-225 510	-225 851
Förvaltningsarvode extra.	-35 458	-77 406
Summa driftkostnader	-4 837 840	-3 929 280

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-721 209	-696 768
Hyra inventarier & verktyg	-7 278	-2 334
IT-kostnader	0	-16 809
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-17 625
Övriga förvaltningskostnader	-42 802	-88 691
Kreditupplysningar	-2 250	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 865	-18 406
Kontorsmateriel	-8 354	0
Telefon och porto	-2 087	-11 744
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Övriga externa kostnader	-2 751	-24 916
Summa övriga externa kostnader	-817 370	-880 294

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-62 354	-54 592
Sammanträdesarvoden	-43 500	-47 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 000	-33 000
Sociala kostnader	-17 911	-23 429
Summa personalkostnader	-156 765	-158 521

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-654 074	-654 074
Avskrivning Markanläggningar	-19 296	-19 296
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 360	-9 361
Avskrivning Installationer	-40 125	-40 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-722 856	-722 857

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	17 811	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	88	188
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 899	188

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-429 783	-389 312
Övriga räntekostnader	-286	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-430 069	-389 312

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
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	-4 423 563	-3 769 489
Markanläggningar	-154 368	-135 072
Markinventarier	-176 257	-176 257
	-4 754 188	-4 080 818

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-654 074	-654 074
Årets avskrivning markanläggningar	-19 296	-19 296
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-673 370	-673 370

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-5 427 559	-4 754 188
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

88 791 344	89 464 715
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	65 398 863	66 052 937
Mark	23 180 223	23 180 223
Markanläggningar	212 259	231 555

Taxeringsvärden

Bostäder	53 600 000	43 400 000
Småhus	45 186 000	45 186 000
Totalt taxeringsvärde	98 786 000	88 586 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 000 000</i>	<i>64 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 786 000</i>	<i>24 586 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	548 817	548 817
	548 817	548 817
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	548 817	548 817
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-119 486	-110 125
Installationer	-80 250	-40 125
	-199 735	-150 250
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 360	-9 361
Installationer	-40 125	-40 125
	-49 485	-49 486
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-128 846	-119 486
Installationer	-120 375	-80 250
	-249 221	-199 736
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-249 221	-199 736
Restvärde enligt plan vid årets slut	299 596	349 081
Varav		
Maskiner och inventarier	18 721	28 081
Installationer	280 875	321 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	749	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	749	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	48 985	48 985
Summa övriga fordringar	48 985	48 985

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 022	95 631
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	175 030
Förutbetald kabel-tv-avgift	89 231	88 655
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 253	359 316

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	6 517 811	0
Transaktionskonto	1 458 524	7 963 249
Summa kassa och bank	7 976 335	7 963 249

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
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	1,20%	2020-03-18	5 453 730,00	0,00	0,00	5 453 730,00
SBAB	0,91%	2020-03-18	8 800 000,00	0,00	0,00	8 800 000,00
SBAB	1,15%	2020-09-08	10 269 850,00	0,00	0,00	10 269 850,00
SBAB	1,42%	2024-05-10	12 453 730,00	0,00	0,00	12 453 730,00
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

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	110 059	333 986
Summa leverantörsskulder	110 059	333 986

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	85 055	52 497
Summa skatteskulder	85 055	52 497

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 118	994
Clearing	45	0
Summa övriga skulder	1 163	994

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 107	19 080
Upplupna räntekostnader	36 193	29 661
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	437 938
Upplupna elkostnader	14 111	22 853
Upplupna vattenavgifter	25 425	25 649
Upplupna värmekostnader	88 419	92 356
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Upplupna styrelsearvoden	107 904	87 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	508 650	393 988
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	813 309	1 125 950

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	105 851 000	105 851 000

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2020-04-07

Ort och datum



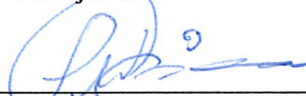
Kenth Lindell



Annis Björlund



Johan Niclasson



Sigurd Månsson



Stefan Antonsson

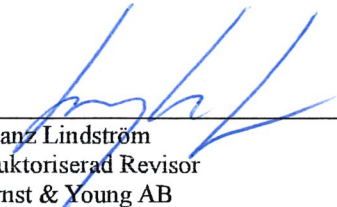


Rebecca Styf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2020



Victoria Shön Månsson
Förtroendevald revisor



Franz Lindström
Auktoriserad Revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Havsörnen org.nr 769614-4166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Havsörnen för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 trygghetssätt.

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 10 april 2020

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Victoria Schön Månsson
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 överlätas 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

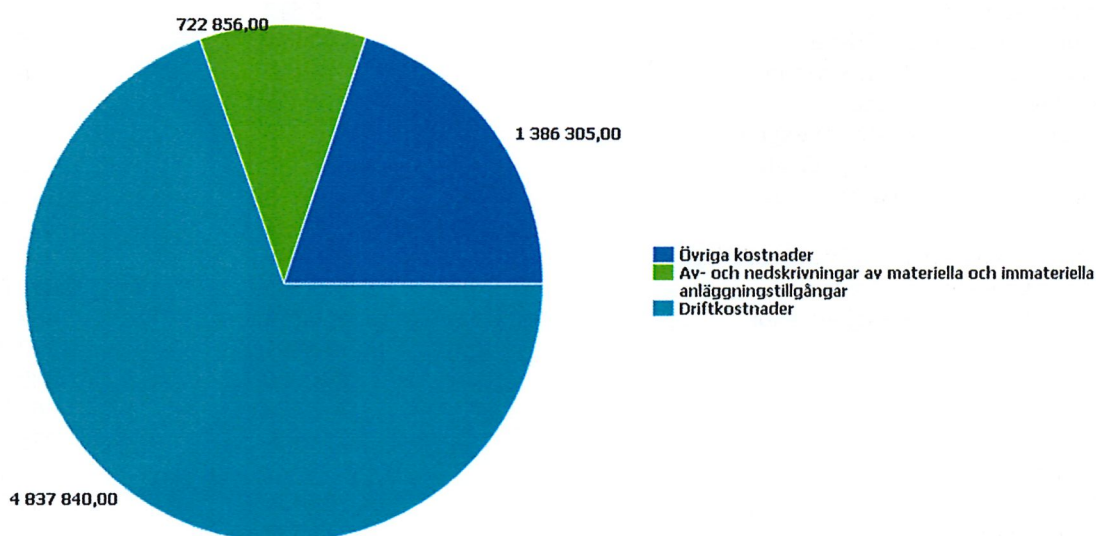
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

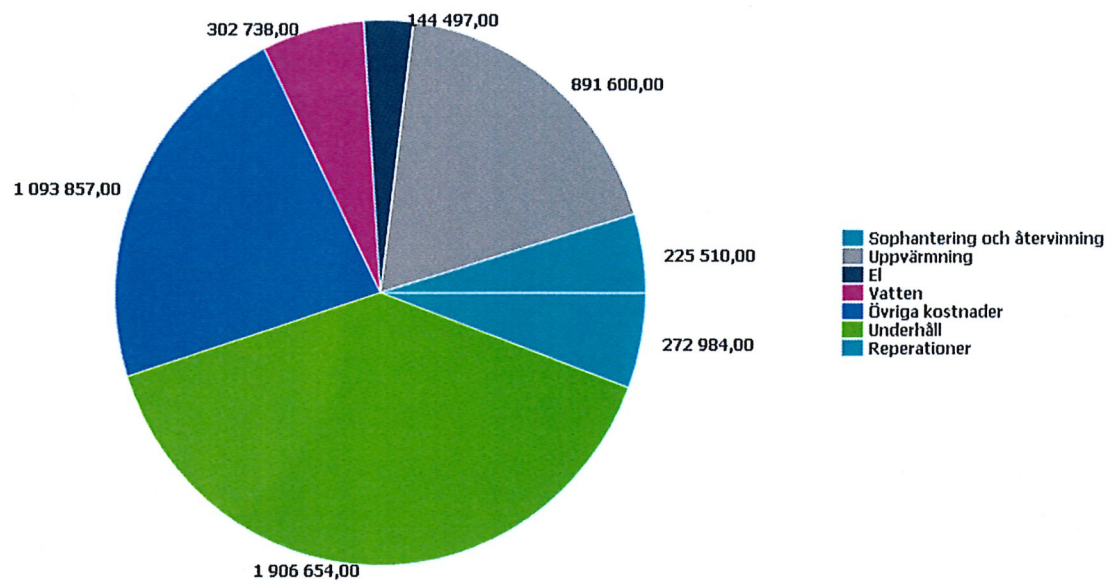
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 837 840	3 929 280
Övriga externa kostnader	817 370	880 294
Personalkostnader	156 765	158 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	722 856	722 857
Finansiella poster	412 170	389 124
Summa kostnader	6 947 001	6 080 075



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	35 458	60 552
Systematiskt brandskyddsarbete	2 284	601
Serviceavtal	5 176	9 150
Inre skötsel/städ, extra	0	16 854
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	37 375	0
Hissbesiktning	12 440	10 715
Snö- och halkbekämpning	21 039	58 117
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	256	1 038
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	3 724
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	11 879	12 672
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	2 570	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	101 082	118 635
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	6 962	1 581
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	22 182	21 807
Rep Installationer köpta tjänster Värme	8 056	28 918
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1 963	4 795
Rep Installationer köpta tjänster El	5 512	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	22 691	5 501
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	26 805	6 873
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	4 232	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	5 313	0
Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	27 433	2 991
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	13 384
Vattenskador	26 049	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	165 000	9 841
UH Installationer köpta tjänster Hissar	1 575 616	1 111 688
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	166 038	45 570
Fastighetsel	144 497	122 804
Uppvärmning	891 600	889 407
Vatten	302 738	306 913
Sophämtning	217 843	225 438
Extra sophämtning	7 667	413
Fastighetsförsäkring	95 631	83 332
Ersättningar till hyresgäster	11 773	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	351 514	332 994
Övriga fastighetskostnader	7 619	3 750
Fastighetsskatt	420 962	408 534
Förbrukningsinventarier	65 792	0
Förbrukningsmaterial	26 793	10 689
Summa driftkostnader	4 837 840	3 929 280



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	9 462 kr/kvm	9 462 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	37	35
Ersättningar till hyresgäster	1	0
Extra sophämtning	1	0
Fastighetsel	15	13
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	44	43
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	7	0
Förbrukningsmaterial	3	1
Hissbesiktning	1	1
Inre skötsel/städ, extra	0	2
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	4	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep Bostäder köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj Vitvaror inkl material	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
Rep Installationer köpta tjänster El	1	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	2	1
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	3	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2	2
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	0	1
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1	3
Rep Installationer köpta tjänster Övrigt	0	0
Rep Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	3	0
Rep Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	1
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	11	13
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	0	0
Reparation, utgift för materialinköp, huskropp	0	0
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	6
Sophämtning	23	24
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Målning & Tapetsering	0	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	17	1
UH Huskropp köpta tjänster Balkonger	0	0
UH Huskropp köpta tjänster Tak	0	0
UH Installationer köpta tjänster Hissar	167	117
UH Installationer köpta tjänster Låssystem	0	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	0
UH Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	18	5
UH Markytor köpta tjänster Markinventarier	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Uppvärmning	94	94
Vatten	32	32
Vattenskador	3	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	4	6

Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund
Övriga fastighetskostnader

0
1

0
0

Summa driftkostnader

511,29

415,27

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

