

Årsredovisning 2019



Brf Havsörnen

Org nr 769607-7077

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

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

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

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

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

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

Upplupna intäkter

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

Upplupna kostnader

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

Upplåtelse

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

Upplåtelseavgift

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

Upplåtelseavtal

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

Årsavgift

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

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades den 6 november 2001 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades den 21 juli 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2002 fastigheten Göteborg Kålltorp 123:2. Fastigheten omfattar ett flerbostadshus som inrymmer totalt 25 st lägenheter, varav 2 avser hyresrätt och 23 har upplåtits med bostadsrätter, samt en lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 1508 kvm, varav 1 396 kvm avser bostadsrätter. Lokalytan är 21 kvm.

Lägenhetsfördelning

19 st	2 rok
6 st	3 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Föreningens lokaler

Verksamhet:	Yta:	Löptid:
Hobbyrum	21 kvm	3 mån

Fastighetens tekniska status

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

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

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

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

Flera större renoveringar har genomförts.

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

Huset är ursprungligen självdrags ventilerat men kompletterades med individuella spisfläktar.

Lägenhetsfönster och balkongdörrar byttes ut.

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

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

2017 byttes samtliga uteluftsventiler ut.

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

OVK utförs regelbundet, senast 2017 med godkänt resultat.

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

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för 2019 uppgår till 1 377 kronor per bostadslägenhet.

Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaden har värdeår 1993.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel och med Simon & Co AB om trappstädning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

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

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Under året har föreningen amorterat 366 000 kr.

Avsättning till yttre fond

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2019 haft följande sammansättning:

Mircea Abrahamsson	Ledamot	Ordförande
Hans Lemner	Ledamot	Kassör
Johan Olofsson	Ledamot	Sekreterare
Lena Danielsson	Ledamot	
Lars Örnemark	Suppleant	

Förenings firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Föreningsstyrelsen har under året hållit 10st protokollförda styrelsemöten utöver årsstämman.

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

Revisor

Dan Engström

Dan Engström Revisionsbyrå AB

Valberedning

Johan Wettergren

Maria Kihl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga skalskyddsörrar har försetts med brytbleck för att försvåra inbrott.

Samtliga strömställare i trapphus och skyddsrum har förnyats.

El-element i skyddsrum kompletterats med säkerhetsbrytare.

För övrigt har endast mindre reparationer utförts.

Föreningen har anordnat de 2st sedvanliga städdagarna under våren och hösten.

Avgifterna lämnades orörda och inga höjningar är planerade för år 2020.

1st bostadsrätt har bytt ägare under det gångna året.

Reparation och underhåll 2020

Planerat underhåll enligt underhållsplan:

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

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

Mindre takarbeten ca 20 kkr.

Inoljning av trätrösklar vid balkongdörrar.

Byte av tappvattenarmatur i tvättstuga ca 10 kkr.

Nya avtal

Nytt avtal med FF Fastighetservice har tecknats innebärande att de enbart ansvarar för gräsklippning, lövblåsning och halkbekämpning.

Lån har omförhandlats med Nordea.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 30 (29) medlemmar. 1 (6) medlemmar har tillkommit och 1 (5) medlemmar har avgått under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 30 (30) medlemmar.

Under året har 2 (5) lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 265	1 260	1 262	1 257
Resultat efter finansiella poster	61	-174	150	-4 388
Soliditet (%)	64,04	62,73	61,15	58,39
Genomsnittlig skuldränta %	1	1	1	3
Fastighetslån kr / kvm	4 502	4 744	5 147	5 547

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetslån/kvm

Fastighetslån per kvm boyta vid årets utgång.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 543 166	5 554 617	500 000	-4 784 761	-173 913	12 639 109
Disposition av föregående års resultat:			500 000 -176 143	-497 770	173 913	176 143 -176 143
Årets resultat					60 512	60 512
Belopp vid årets utgång	11 543 166	5 554 617	823 857	-5 282 531	60 512	12 699 621

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 282 531
årets vinst	60 512
	-5 222 019

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning överföres

500 000
-5 722 019
-5 222 019

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 264 560	1 260 494
Summa rörelseintäkter		1 264 560	1 260 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-646 693	-893 470
Övriga externa kostnader	4	-69 920	-64 990
Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter	5	-18 441	-16 546
Avskrivningar	6, 7	-377 992	-377 992
Summa rörelsekostnader		-1 113 046	-1 352 998
Rörelseresultat		151 514	-92 504
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 002	-81 409
Summa finansiella poster		-91 002	-81 409
Resultat efter finansiella poster		60 512	-173 913
Årets resultat		60 512	-173 913

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 140 360	19 518 352
Summa materiella anläggningstillgångar		19 140 360	19 518 352
Summa anläggningstillgångar		19 140 360	19 518 352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	555 401	495 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 731	76 203
Summa kortfristiga fordringar		632 132	571 898
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58 199	58 199
Summa kassa och bank		58 199	58 199
Summa omsättningstillgångar		690 331	630 097
SUMMA TILLGÅNGAR		19 830 691	20 148 449

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 097 783	17 097 783
Fond för yttre underhåll		823 857	500 000
Summa bundet eget kapital		17 921 640	17 597 783
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 282 531	-4 784 761
Årets resultat		60 512	-173 913
Summa fritt eget kapital		-5 222 019	-4 958 674
Summa eget kapital		12 699 621	12 639 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 522 375	6 888 375
Summa långfristiga skulder		6 522 375	6 888 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	266 000	266 000
Leverantörsskulder		87 064	96 457
Skatteskulder		68 830	68 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	186 801	190 248
Summa kortfristiga skulder		608 695	620 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 830 691	20 148 449

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		60 512	-173 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 992	377 992
Förändring skatteskuld/fordran		570	1 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		439 074	205 804
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 567	17 722
Förändring av leverantörsskulder		-9 393	-15 212
Förändring av kortfristiga skulder		-2 948	-9 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten		424 166	198 864
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-366 000	-608 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-366 000	-608 125
Årets kassaflöde		58 166	-409 261
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		520 984	930 245
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		579 150	520 984

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 071 984	1 071 984
Hysesintäkter, bostäder	150 300	149 949
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Hysesintäkter, p-plats	24 960	24 960
Hysesintäkter, övriga objekt	6 240	6 240
Övriga intäkter	6 276	2 562
	1 264 560	1 260 495

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	47 426	55 017
Städning	26 911	24 670
Snöröjning/sandning	500	4 210
Reparationer	22 398	76 795
Planerat underhåll	0	176 143
Fastighetsel	26 559	27 172
Fjärrvärme	163 145	173 189
Vatten- och avlopp	41 751	41 651
Avfallshantering	36 137	34 348
Container/tippavgift	1 960	1 626
Fastighetsförsäkring	18 785	17 772
Tomträttsavgälder	196 364	192 278
Kabel-tv	24 164	23 650
Fastighetsskatt	0	980
Fastighetsavgift	34 425	33 425
Förbrukningsinventarier	0	7 836
Förbrukningsmaterial	2 408	1 035
Övriga kostnader	3 761	1 673
	646 694	893 470

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto	1 741	1 625
Revisionsarvode extern revisor	17 250	16 250
Ekonomisk förvaltning	34 500	33 627
Bankkostnader	2 000	2 300
Konsultarvoden	4 500	2 250
Övriga poster	9 928	8 938
	69 919	64 990

Not 5 Styrelsearvode, övriga arvoden och sociala avgifter

	2019	2018
Styrelsearvode	15 730	13 063
Sociala avgifter på arvoden	2 711	3 483
	18 441	16 546

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	23 163 327	23 163 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 163 327	23 163 327
Ingående avskrivningar	-3 644 975	-3 266 983
Årets avskrivningar	-377 992	-377 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 022 967	-3 644 975
Utgående redovisat värde	19 140 360	19 518 352
Taxeringsvärden byggnader	19 400 000	19 856 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	13 042 000
	40 800 000	32 898 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	40 800 000	32 800 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	0	98 000
	40 800 000	32 898 000

Lokaltaxering borttagen av skatteverket

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	77 956	77 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 956	77 956
Ingående avskrivningar	-77 956	-77 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 956	-77 956
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	34 450	32 910
Avräkningsfordran på Fastum	520 951	462 785
	555 401	495 695

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV	6 189	6 040
Försäkring	8 807	7 738
Tomträttsavgäld	49 091	49 091
Fastighetsservice	0	3 803
Ekonomisk förvaltning	12 644	9 531
	76 731	76 203

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,778	2021-10-18	3 065 875	3 241 875
Nordea	0,75	2020-01-15	1 410 000	1 550 000
Nordea	1,67	2021-03-17	2 312 500	2 362 500
Kortfristig del av låneskuld			-266 000	-266 000
			6 522 375	6 888 375
Skulder som förfaller senare än 5 år			5 458 375	5 824 375

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 958	3 395
Upplupna styrelsearvoden inkl sociala avgifter	9 650	8 055
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
Elkostnad	2 595	3 256
Värmekostnad	22 685	25 523
Vattenkostnad	21 103	20 492
Avfallskostnad	8 390	8 057
Förutbetalda hyror/avgifter	102 221	108 227
Övrigt upplupet	3 199	2 243
	186 801	190 248

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

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

4 april 2020

Göteborg



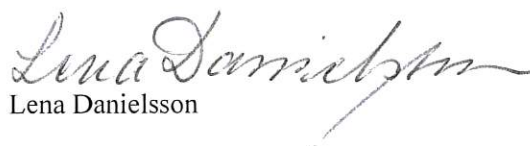
Mircea Abrahamsson



Hans Lemner



Johan Olofsson



Lena Danielsson

Min revisionsberättelse har lämnats *7 april 2020.*



Dan Engström
Auktoriserad revisor
Dan Engström Revisionsbyrå AB