

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Havsuttern
Org nr: 746000-4489



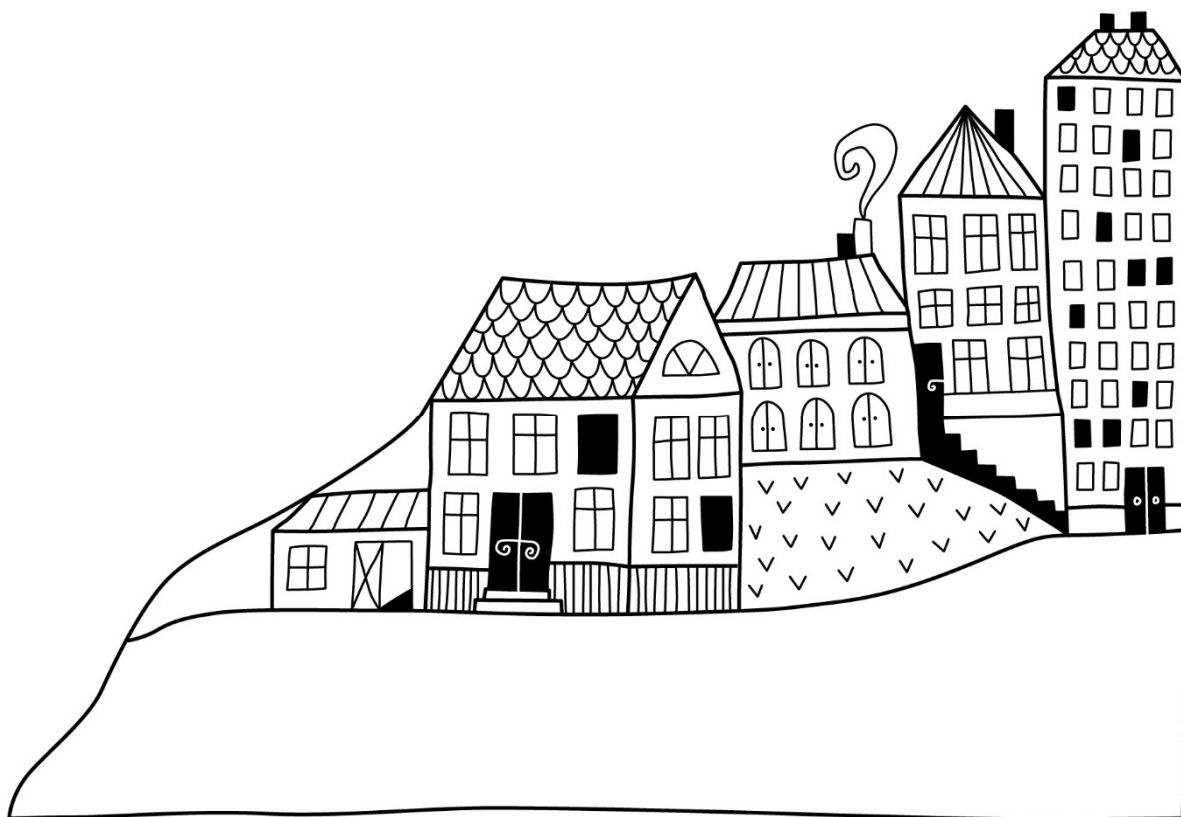


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Havsuttern får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på betydligt lägre underhållskostnader jämfört mot föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 223%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 627 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 328 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 564 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Havsuttern 15, 17 och 18 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 142 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1939 och föreningen bildades 1938-05-31. Föreningens stadgar registrerades 2018-12-10. Fastigheternas adresser är Möllevångsgatan 20 A-C, Södra Förstadsgatan 65 A-C samt Solters Plan 1 A-E, Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Standard	Antal
1 rum och kök	50
2 rum och kök	77
3 rum och kök	13
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8



Total tomtarea	3 881 m ²
Total bostadsarea	7 099 m ²
Total lokalarea	567 m ²
Årets taxeringsvärde	159 152 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	174 892 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,51 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 474 tkr och planerat underhåll för 380 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningen har sedan 2024 underhållsplan genom Riksbyggen med årlig uppdatering. Underhållsplanen visar på årligt underhållsbehov på 3 359 tkr (473 kr/m²) på evig sikt vilket motsvarar avsättningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönster	1990	Yttre fönsterramar i aluminium
Källare och vind	1997	Målning av väggar
Vattenstammar	1997	Nyinstallation
Elstammar	1997	Ominstallation
Trädgård	2007	Skapande av uteplats
Avloppsstammar	2010	Relining
Hissar	2011	Renovering
Värme/radiatorer	2012	Nya termostater på samtliga radiatorer
Dörrar	2012	Alla lägenhetsdörrar byttes till säkerhetsdörrar
Fasader	2013	Fogförbättring S. Förstadsgatan 65A
Värmesystem	2013	Nytt styrsystem
Trapphus	2013	Nya armaturer
Uteplats	2014	Nyanläggning utanför Solters Plan 1 D
Balkonger	2015	Översyn av samtliga anmälda balkonger samt lagning vid behov
Tak	2015	Kittning och ommålning av samtliga takfönster
Terasser	2015	Ombyggnad S Förstadsgatan 65 B och C
OVK och kanalrensning	2016	Obligatorisk ventilationskontroll och kanalrensning
Takrenovering	2018 - 2019	
Fasad	2018 - 2019	Omfogning
Balkonger	2018 - 2019	Renovering av vindsbalkonger
Tvättmaskin och torktumlare	2021	
Elmätare	2021	
Avloppsspolning	2021	
Gemensamma utrymmen/inköp tvättmaskin	2022	
Byte elmätare samt filmning/kontroll avloppsrör	2022	
Bostäder, golv i lgh	2023	
Byte armaturer inne/ute, tvättmaskin installation	2023	
Installationer porttelefon, hissar	2023	
Målningsarbete	2024	
Relining bottenplatta	2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Låssystem	89 803
Dörrar	290 052



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Ahlfors	Ordförande	2026
Johan Nodlycke <i>*avgått under 2026</i>	Sekreterare	2026
Peter Stattin Sendin	Ledamot	2026
Love Barany	Ledamot	2026
Rebecca Tolérus	Ledamot	2027
Mika Bettanin	Ledamot	2027
Anders Skans	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fia Andersson	Suppleant	2026
Hawine Merdasa <i>*avgått under 2026</i>	Suppleant	2026
Sebastian Dahlström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 193 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 772 kr/m²/år exklusive obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

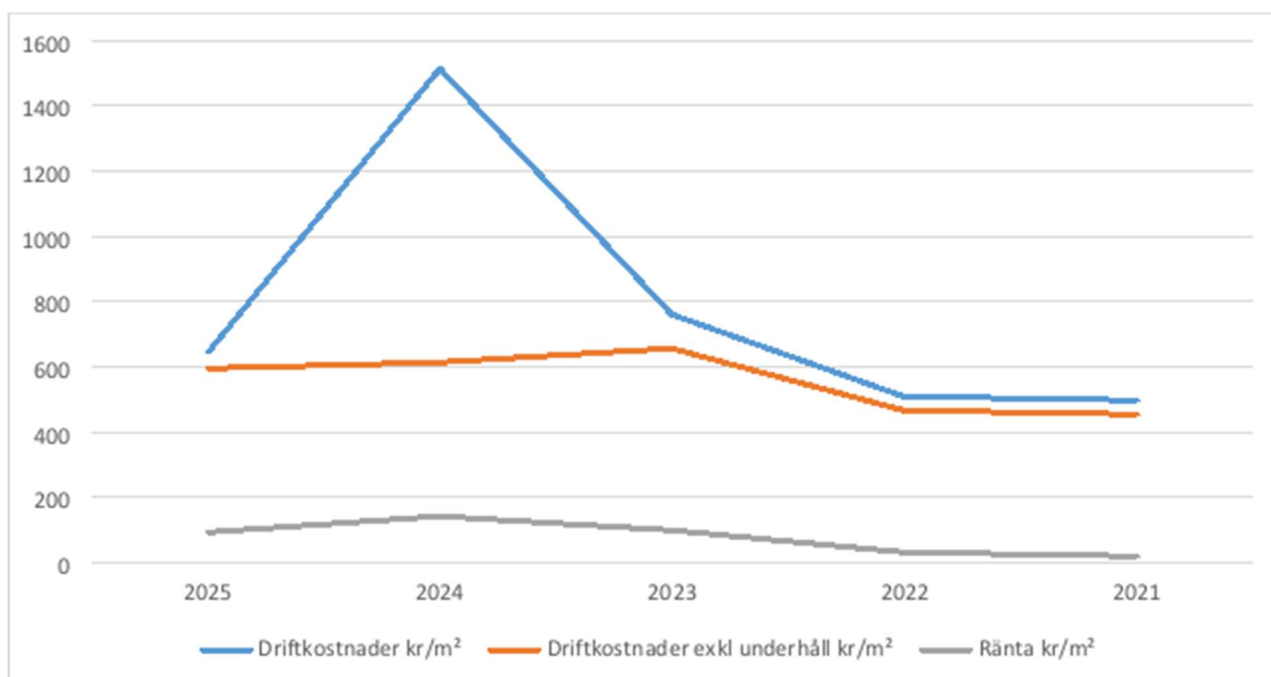
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 445	7 224	6 628	5 809	5 532
Rörelsens intäkter	7 454	7 584	7 057	5 841	5 567
Resultat efter finansiella poster*	701	-6 051	-452	698	561
Årets resultat	701	-6 051	-452	698	561
Resultat exkl avskrivningar	1 328	-5 424	175	1 406	1 269
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 031	-8 647	-2 970	-1 450	-1 298
Balansomslutning	53 321	52 697	59 727	59 605	59 277
Årets kassaflöde	1 197	-6 391	769	1 009	1 068
Soliditet %*	52	51	55	56	55
Likviditet %	223	11	47	33	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	93	92	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	991	910	799	759
Driftkostnader kr/kvm	644	1 513	758	505	493
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	595	610	652	467	450
Energikostnad kr/kvm*	339	330	329	289	271
Underhållsfond kr/kvm	1 343	955	1 437	1 132	797
Reservering till underhållsfond kr/kvm	438	420	410	373	335
Sparande kr/kvm*	223	195	128	221	209
Ränta kr/kvm	89	140	98	30	15
Skuldsättning kr/kvm*	3 097	3 145	3 193	3 229	3 278
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 344	3 396	3 448	3 487	3 539
Räntekänslighet %*	3,3	3,4	3,8	4,4	4,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	869 201	149 696	43 169 000	7 318 925	−18 422 850	−6 050 949
Disposition enl. årsstämmobeslut					−6 050 949	6 050 949
Reservering underhållsfond				3 359 000	−3 359 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−379 855	379 855	
Årets resultat						701 485
Vid årets slut	869 201	149 696	43 169 000	10 298 070	−27 452 944	701 485

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−24 473 799
Årets resultat	701 485
Årets fondreservering enligt stadgarna	−3 359 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	379 855
Summa	−26 751 460

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	−26 751 460
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 444 865	7 223 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 946	360 544
Summa rörelseintäkter		7 453 812	7 584 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 938 497	-11 596 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-375 816	-364 519
Personalkostnader	Not 6	-158 886	-156 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-626 665	-626 665
Summa rörelsekostnader		-6 099 864	-12 743 947
Rörelseresultat		1 353 948	-5 159 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 161	180 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-684 624	-1 071 686
Summa finansiella poster		-652 463	-891 340
Resultat efter finansiella poster		701 485	-6 050 949
Årets resultat		701 485	-6 050 949



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 024 948	49 651 614
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 024 948	49 651 614
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	170 000	170 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		170 000	170 000
Summa anläggningstillgångar		49 194 948	49 821 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-1 135
Övriga fordringar	Not 13	31 646	37 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	340 431	283 038
Summa kortfristiga fordringar		372 077	319 353
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 753 606	2 556 351
Summa kassa och bank		3 753 606	2 556 351
Summa omsättningstillgångar		4 125 683	2 875 704
Summa tillgångar		53 320 631	52 697 318



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 018 897	1 018 897
Uppskrivningsfond		43 169 000	43 169 000
Fond för yttre underhåll		10 298 070	7 318 925
Summa bundet eget kapital		54 485 967	51 506 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 452 944	-18 422 850
Årets resultat		701 485	-6 050 949
Summa fritt eget kapital		-26 751 460	-24 473 799
Summa eget kapital		27 734 507	27 033 023
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 738 333	24 108 333
Leverantörsskulder		505 742	530 692
Skatteskulder	Not 17	15 882	19 661
Övriga skulder	Not 18	40 398	-2 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 285 769	1 008 540
Summa kortfristiga skulder		25 586 124	25 664 295
Summa eget kapital och skulder		53 320 631	52 697 318



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 353 948	−5 159 609
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	626 665	626 665
	1 980 613	−4 532 944
Erhållen ränta	2 798	180 346
Erlagd ränta	−727 975	−1 106 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 255 436	−5 458 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−23 361	11 486
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	335 180	−573 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 567 255	−6 021 333
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−370 000	−370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−370 000	−370 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 197 255	−6 391 333
Likvida medel vid årets början	2 556 351	8 947 684
Likvida medel vid årets slut	3 753 606	2 556 351



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	72
Standardförbättringar	Linjär	36
Säkerhetsdörrar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 030 014	5 835 660
Årsavgifter, lokaler	846 348	846 348
Hyror, lokaler	112 272	110 532
Elavgifter	140 935	125 907
Kabel-tv-avgifter	228 564	239 405
Övriga avgifter	5 532	2 832
Övriga ersättningar	81 200	63 111
Summa nettoomsättning	7 444 865	7 223 793

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 946	6 144
Försäkringsersättningar	0	354 400
Summa övriga rörelseintäkter	8 946	360 544

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-379 855	-6 920 838
Reparationer	-474 255	-548 576
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-308 328	-295 860
Försäkringspremier	-157 835	-141 086
Kabel- och digital-TV	-151 182	-235 741
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 650	-3 695
Serviceavtal	-84 990	-96 707
Obligatoriska besiktningar	-169 780	-95 115
Bevakningskostnader	-4 687	-4 241
Snö- och halkbekämpning	-13 853	-27 041
Förbrukningsinventarier	-16 420	-4 227
Vatten	-452 373	-424 737
Fastighetsel	-602 350	-675 220
Uppvärmning	-1 547 405	-1 426 089
Sophantering och återvinning	-51 805	-42 692
Förvaltningsarvode drift	-516 728	-654 181
Summa driftskostnader	-4 938 497	-11 596 044



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-202 380	-196 626
IT-kostnader	-1 002	-403
Arvode, yrkesrevisorer	-19 088	-15 086
Övriga förvaltningskostnader	-75 175	-26 056
Kreditupplysningar	-1 580	-2 181
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 564	-29 652
Representation	0	-1 015
Kontorsmateriel	-5 018	-1 208
Telefon och porto	-2 038	-1 795
Konsultarvoden	0	-84 530
Bankkostnader	-5 608	-5 967
Övriga externa kostnader	-3 363	0
Summa övriga externa kostnader	-375 816	-364 519

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-120 900	-119 250
Sociala kostnader	-37 986	-37 468
Summa personalkostnader	-158 886	-156 718

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-27 812	-27 812
Avskrivningar tillkommande utgifter	-598 854	-598 854
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-626 665	-626 665

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	29 363	178 491
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 376	1 031
Övriga ränteintäkter	422	824
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 161	180 346

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-684 624	-1 071 686
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-684 624	-1 071 686

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Standardförbättringar	21 491 981	21 491 981
Mark	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 503 681	23 503 681

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 983 785	-1 955 974
Standardförbättringar	-15 037 282	-14 438 428
	-17 021 067	-16 394 402

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-27 812	-27 812
Årets avskrivning standardförbättringar	-598 854	-598 854
	-626 665	-626 665

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-17 647 733 -17 021 067****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	43 169 000	43 169 000
Årets uppskrivning av mark	0	0
	43 169 000	43 169 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**49 024 948 49 651 614****Varav**

Byggnader	103	27 915
Standardförbättringar	5 855 845	6 454 699
Mark	43 169 000	43 169 000

Taxeringsvärden

Bostäder	152 800 000	129 400 000
Lokaler	6 352 000	6 440 000

Totalt taxeringsvärde**159 152 000 135 840 000***varav byggnader**93 382 000 77 328 000**varav mark**65 770 000 58 512 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 379 320	1 379 320
	1 379 320	1 379 320
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 379 320	1 379 320
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-1 379 320	-1 379 320
	-1 379 320	-1 379 320
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 379 320	-1 379 320
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 379 320	-1 379 320
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra aktier och andelar	170 000	170 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	170 000	170 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31 646	37 450
Summa övriga fordringar	31 646	37 450

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	29 363	0
Förutbetalda försäkringspremier	168 663	157 835
Förutbetalda driftkostnader	5 635	5 471
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 060	50 595
Förutbetald renhållning	11 804	16 737
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 757	37 149
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 150	15 251
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 431	283 038

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 805 667	1 805 667
Transaktionskonto	1 947 939	750 685
Summa kassa och bank	3 753 606	2 556 351

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 738 333	24 108 333
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 368 333	-23 738 333
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	-370 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,34%	2025-05-21	6 960 000	-6 880 000	80 000	0
NORDEA	2,35%	2026-04-29	9 148 333	0	210 000	8 938 333
NORDEA	2,35%	2026-05-21	0	6 880 000	80 000	6 800 000
NORDEA	2,32%	2026-05-28	8 000 000	0	0	8 000 000
Summa			24 108 333	0	370 000	23 738 333

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har förening 3 lån som ska villkorsändras. Denna redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del avseende amortering på föreningens lån uppgår till 370 000 kr.

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	15 882	19 661
Summa skatteskulder	15 882	19 661

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	1 251	0
Skuld för moms	37 098	-2 931
Clearing	2 049	0
Summa övriga skulder	40 398	-2 931

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 081	35 913
Upplupna räntekostnader	63 126	106 477
Upplupna driftskostnader	0	4 849
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	98 426	0
Upplupna elkostnader	45 715	59 807
Upplupna vattenavgifter	112 657	106 890
Upplupna värmekostnader	205 493	197 249
Upplupna kostnader för renhållning	1 629	1 778
Upplupna styrelsearvoden	121 200	114 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372	8 012
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	599 071	371 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 285 769	1 008 540

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	45 227 000	45 227 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets har föreningen beslutat att ändra redovisningsprincip till K3 med start 2026-01-01, utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-31.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av elektronisk signering.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Ahlfors

Namnförtydligande, datum för undertecknande

~~Johan Noddycke~~
Sebastian Dahsltröm i egenskap av styrelsesuppleant

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Love Barany,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mika Bettanin

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rebecca Tolérus

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Skans

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Stattin Sendin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signering.

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574315345

Dokument

210559 Brf Havsuttern Årsredovisning 250101-251231 ej
sign
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-03-31 17:32:30 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2026-04-09 10:32:01 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Maria Ahlfors (MA)
maria.e.ahlfors@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA AHLFORS"
Signerade 2026-04-05 10:48:21 CEST (+0200)

Anders Skans (AS)
andersskans@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Anders Skans"
Signerade 2026-04-08 21:08:42 CEST (+0200)

Love Barany (LB)
love.barany@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Love
Rikard Barany"
Signerade 2026-04-08 18:22:28 CEST (+0200)

Mika Bettanin (MB)
mika.bettanin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKA
BETTANIN"
Signerade 2026-04-01 06:57:01 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574315345

Peter Stattin Sendin (PSS)
psendin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Johan Stattin Sendin"
Signerade 2026-04-08 20:49:07 CEST (+0200)

Rebecca Tolérus (RT)
tolerus@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REBECCA TOLÉRUS"
Signerade 2026-04-08 18:21:43 CEST (+0200)

Sebastian Dahlström (SD)
bleibtreustrasse@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sebastian Kovacev Dahlström"
Signerade 2026-04-05 11:36:18 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)
hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signerade 2026-04-09 10:32:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsuttern

Org.nr 746000-4489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsuttern för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsuttern för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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



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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

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 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 20,6 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.

Bostadsrättsföreningen Havsuttern

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Havsuttern 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

