

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Havsuttern  
Org nr: 746000-4489



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Havsuttern får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 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 2023-09-26. Fastigheternas adresser är Möllevångsgatan 20 A-C, Södra Förstadsgatan 65 A-C samt Solters Plan 1 A-E, Malmö.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre driftkostnader.

Driftkostnaderna exklusive underhåll i föreningen har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på högre reparation- och taxebundna kostnader samt högre kostnader för obligatoriska besiktningar. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån med höga räntor föregående år. Kostnaderna för underhåll har ökat. Kassaflödet är positivt under året. Se kassaflödesanalys, sida 12.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 507 % till 366%.

I resultatet ingår avskrivningar med 627 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 175 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 564 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 7,4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
50	77	13	2	142

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
8	-	-

Total tomtarea 3 881 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 7 099 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 567 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 135 840 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 135 840 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,63 % 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 950 tkr och planerat underhåll för 807 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (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 under året tagit fram ny underhållsplan genom Riksbyggen med årlig uppdatering. Underhållsplanen visar på årligt underhållsbehov på 3 145 tkr på evig sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
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	

#### Årets utförda underhåll

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Bostäder, golv i lgh	31 281
Byte armaturer inne/ute, tvättmaskin installation	505 795
Installationer porttelefon, hissar	269 688

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Ahlfors	Ordförande	2024
Johan Nodlycke	Sekreterare	2024
Mika Bettanin	Ledamot	2025
Tom Thunell	Ledamot	2025
Eric Trulsson	Ledamot	2025
Sara Aspelin	Ledamot	2024
Linda Wass	Ledamot	2024
Anna Liljedahl	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter *</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kajsa Lindskog	Suppleant	2024
Christoffer Ekdahl	Suppleant	2024
Anna Kulin	Suppleant	2024

\* Går in i den ordningen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Auktoriserad revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ingrid Ohlsson	2024
Emma Vallée	2024

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 verksamhetens påverkan på ekonomin. Under räkenskapsåret antog förening nya stadgar.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat, men deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 194 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 194 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 11%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m<sup>2</sup>/år.

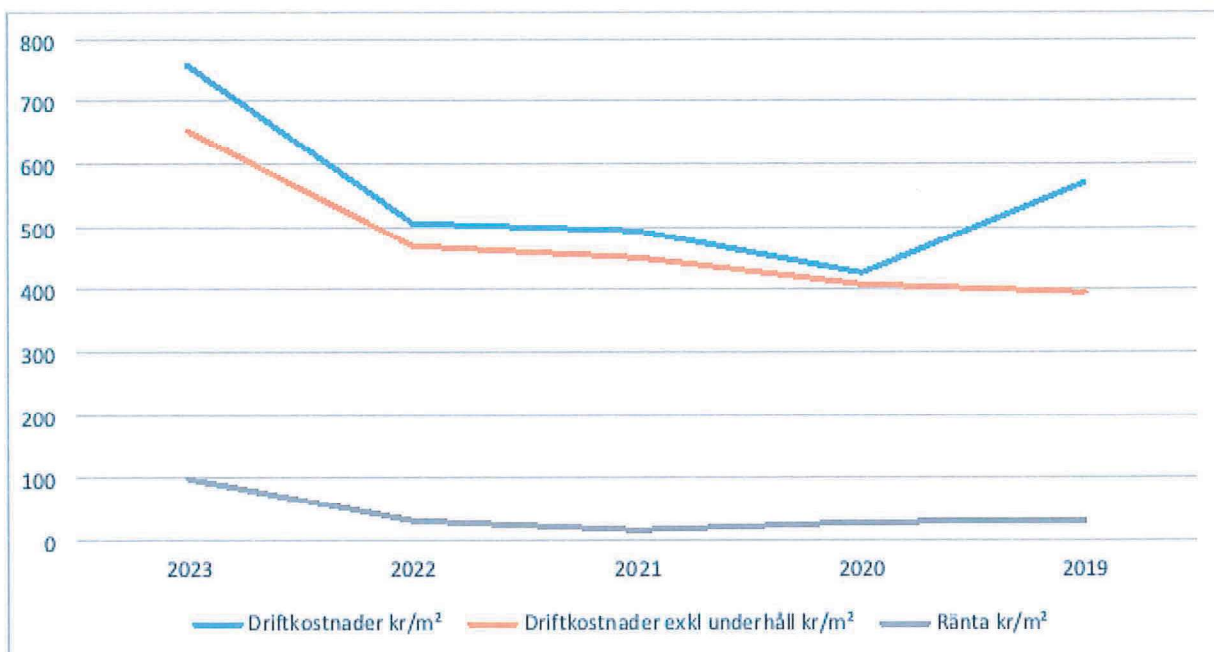
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 349	5 555	5 268	5 247	5 059
Resultat efter finansiella poster*	-452	698	561	840	-898
Årets resultat	-452	698	561	840	-898
Resultat exkl avskrivningar	175	1 406	1 269	1 601	-234
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-2 970	-1 450	-1 298	-1 073	-2 936
Balansomslutning	59 727	59 605	59 277	58 908	58 382
Årets kassaflöde	769	1 009	1 068	1 232	-1 231
Soliditet %*	55	56	55	55	54
Likviditet %	366	507	457	427	354
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	97	97	97	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	910	799	759	756	731
Driftkostnader kr/kvm	758	505	493	426	570
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	652	467	450	406	395
Energikostnad kr/kvm*	329	289	271	235	248
Underhållsfond kr/kvm	1 437	1 132	797	506	178
Reservering till underhållsfond kr/kvm	410	373	335	349	352
Sparande kr/kvm*	128	221	209	230	144
Ränta kr/kvm	98	30	15	27	31
Skuldsättning kr/kvm*	3 193	3 229	3 278	3 326	3 374
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 448	3 487	3 539	3 591	3 644
Räntekänslighet %*	3,8	4,4	4,7	4,7	5,0

\* 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). 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	869 201	149 696	43 169 000	8 678 526	-20 028 372	698 085
Disposition enl. årsstämmobeslut					698 085	-698 085
Reservering underhållsfond				3 145 000	-3 145 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-806 764	806 764	
Årets resultat						-452 164
<b>Vid årets slut</b>	<b>869 201</b>	<b>149 696</b>	<b>43 169 000</b>	<b>11 016 762</b>	<b>-21 668 523</b>	<b>-452 164</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 330 287
Årets resultat	-452 164
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 145 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	806 764
<b>Summa</b>	<b>-22 120 688</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 22 120 688**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 349 372	5 554 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	707 764	285 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 057 136</b>	<b>5 840 655</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 807 316	-3 870 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 048	-257 698
Personalkostnader	Not 6	-139 962	-126 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-626 666	-708 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 930 992</b>	<b>-4 962 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 144</b>	<b>877 987</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	174 840	52 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-753 148	-232 493
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-578 308</b>	<b>-179 902</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-452 164</b>	<b>698 085</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-452 164</b>	<b>698 085</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	50 278 279	50 904 944
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 278 279</b>	<b>50 904 945</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	170 000	170 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 448 279</b>	<b>51 074 945</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 191	8
Övriga fordringar	Not 13	36 626	42 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	293 022	308 906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>330 839</b>	<b>351 027</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	8 947 684	8 178 740
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 947 684</b>	<b>8 178 740</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 278 523</b>	<b>8 529 767</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>59 726 802</b>	<b>59 604 712</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 018 897	1 018 897	
Uppskrivningsfond	43 169 000	43 169 000	
Fond för yttre underhåll	11 016 762	8 678 526	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 204 659</b>	<b>52 866 423</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-21 668 524	-20 028 372	
Årets resultat	-452 164	698 085	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-22 120 688</b>	<b>-19 330 287</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>33 083 972</b>	<b>33 536 136</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 960 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 960 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 518 333	24 755 833
Leverantörsskulder		385 530	295 172
Skatteskulder	Not 17	29 877	0
Övriga skulder	Not 18	33 902	22 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 715 188	995 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 682 830</b>	<b>26 068 577</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>59 726 802</b>	<b>59 604 712</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-452 164	698 085
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	626 666	708 319
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>174 502</b>	<b>1 406 404</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	20 188	-27 222
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	851 754	49
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 046 443</b>	<b>1 379 231</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-277 500	-370 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-277 500</b>	<b>-370 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>768 948</b>	<b>1 009 231</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 178 741</b>	<b>7 169 510</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>8 947 683</b>	<b>8 178 740</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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	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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 238 216	4 516 856
Årsavgifter, lokaler	846 348	762 480
Hyror, lokaler	103 776	93 612
Elavgifter	161 032	181 801
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 349 372</b>	<b>5 554 749</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	224 974	224 928
Övriga avgifter	2 832	2 832
Övriga ersättningar	50 655	26 188
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-6
Erhållna statliga bidrag	227 439	0
Övriga rörelseintäkter	201 873	31 964
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>707 764</b>	<b>285 906</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-806 764	-288 390
Reparationer	-950 157	-178 626
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-290 038	-250 618
Fastighetsavgift och fastighetsskatt (återstående från året innan) *	-29 480	0
Försäkringspremier	-117 822	-105 361
Kabel- och digital-TV	-229 040	-220 009
Serviceavtal	-155 282	-33 968
Obligatoriska besiktningar	-191 452	-115 965
Bevakningskostnader	-11 315	-5 211
Snö- och halkbekämpning	-19 517	-4 926
Förbrukningsinventarier	-3 493	-6 707
Fordons- och maskinkostnader	-379	-1 057
Vatten	-383 785	-258 904
Fastighetsel	-735 054	-763 595
Uppvärmning	-1 400 578	-1 195 522
Sophantering och återvinning	-95 697	-90 641
Förvaltningsarvode drift	-387 464	-351 123
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 807 316</b>	<b>-3 870 624</b>

\*Fastighetsavgift avser räkenskapsåret 2022

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-191 130	-187 038
IT-kostnader	-351	-798
Arvode, yrkesrevisorer	-19 088	-14 778
Övriga förvaltningskostnader	-5 435	-9 088
Kreditupplysningar	-486	-502
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 349	-23 383
Representation	-2 280	-1 945
Kontorsmateriel	-159	0
Telefon och porto	-2 405	-1 617
Konsultarvoden	-106 933	0
Bankkostnader	-6 433	-2 888
Övriga externa kostnader	0	-15 662
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-357 048</b>	<b>-257 698</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-106 500	-93 097
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 998
Sociala kostnader	-33 462	-30 932
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-139 962</b>	<b>-126 027</b>

Föreningen har inga anställda.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-27 812	-27 812
Avskrivningar tillkommande utgifter	-598 854	-598 854
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1	-81 654
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-626 666</b>	<b>-708 319</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	173 657	52 457
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	471	89
Övriga ränteintäkter	715	45
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>174 840</b>	<b>52 591</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-753 148	-232 493
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-753 148</b>	<b>-232 493</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 011 700	2 011 700
Standardförbättringar	21 491 981	21 491 981
	<b>23 503 681</b>	<b>23 503 681</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 503 681</b>	<b>23 503 681</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-1 928 162	-1 900 351
Standardförbättringar	-13 839 575	-13 240 721
	<b>-15 767 737</b>	<b>-15 141 071</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-27 812	-27 812
Årets avskrivning standardförbättringar	-598 854	-598 853
	<b>-626 665</b>	<b>-626 665</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

## Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	43 169 000	43 169 000
	<b>43 169 000</b>	<b>43 169 000</b>
	<b>50 278 279</b>	<b>50 904 944</b>

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

Byggnader	55 726	83 538
Standardförbättringar	7 053 553	7 652 406
Mark	43 169 000	43 169 000

## Taxeringsvärden

Bostäder	77 328 000	77 328 000
Lokaler	58 512 000	58 512 000

## Totalt taxeringsvärde

	<b>135 840 000</b>	<b>135 840 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>129 400 000</i>	<i>129 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 440 000</i>	<i>6 440 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	1 379 320	1 379 320
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 379 320</b>	<b>1 379 320</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-1 379 319	-1 297 665
	<b>-1 379 319</b>	<b>-1 297 665</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	1	-81 655
	<b>1</b>	<b>-81 655</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-1 379 320	-1 297 665
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 379 320</b>	<b>-1 297 665</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra aktier och andelar	170 000	170 000
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>170 000</b>	<b>170 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	5 440
Skattekonto	36 626	36 673
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>36 626</b>	<b>42 113</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	141 086	117 822
Förutbetalda driftkostnader	5 471	5 097
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 157	46 759
Förutbetald renhållning	4 392	3 207
Förutbetald kabel-tv-avgift	58 700	57 014
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 217	79 007
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>293 022</b>	<b>308 906</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 732 175	6 559 998
Transaktionskonto	2 215 509	1 618 743
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 947 684</b>	<b>8 178 740</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	24 478 333	24 755 833
Nästa årsomsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 148 333	-24 755 833
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 960 000</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2023-04-28	9 515 833,00	-9 463 333,00	52 500,00	0,00
SEB		2023-06-21	7 240 000,00	-7 200 000,00	40 000,00	0,00
SEB		2023-11-28	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	4,64%	2024-04-29	0,00	9 463 333,00	105 000,00	9 358 333,00
NORDEA	4,66%	2024-11-29	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
NORDEA	4,46%	2025-05-21	0,00	7 200 000,00	80 000,00	7 120 000,00
<b>Summa</b>			<b>24 755 833,00</b>	<b>0,00</b>	<b>277 500,00</b>	<b>24 478 333,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har förening 2 lån som ska villkorsändras. Denna redovisas som kortfristiga men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig.

Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 370 000 kr årligen.

**Not 17 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	29 877	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>29 877</b>	<b>0</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	33 902	22 069
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>33 902</b>	<b>22 069</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 462	33 462
Upplupna räntekostnader	141 019	18 250
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	436 035	6 572
Upplupna elkostnader	67 500	94 806
Upplupna vattenavgifter	94 151	0
Upplupna värmekostnader	201 320	182 182
Upplupna kostnader för renhållning	11 112	0
Upplupna styrelsearvoden	106 500	106 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 517	7 305
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 082	23 861
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	555 491	522 564
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 715 188</b>	<b>995 502</b>

<b>Not 20 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	26 654 000	26 654 000

**Not Eventualförpliktelser**

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

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Malmö 2024-05-15  
Ort och datum



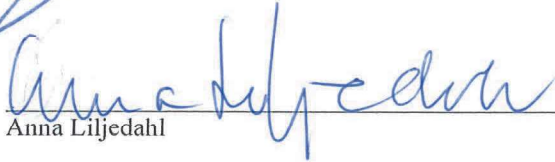
Maria Ahlfors  
Ordförande



Johan Nodlycke



Linda Wass



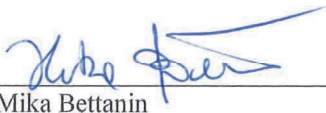
Anna Liljedahl



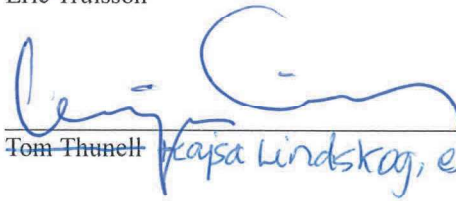
Sara Aspelin



Eric Trulsson




Mika Bettanin



Tom Thunell  
Kajsa Lindskog, ersättare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20

Faktor AB



Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



## 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 2023.

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 2023-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-06-19 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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. Riskn 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, den 20 maj 2024

Faktor AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Håkan Ekstrand", is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat illegible.

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad 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 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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 motsvaras 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 skuldtyngd 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.

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	5 807 316	3 870 624
Övriga externa kostnader	357 048	257 698
Personalkostnader	139 962	126 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	626 666	708 319
Finansiella poster	750 485	179 902
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 681 478</b>	<b>5 142 570</b>

**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	108 951	96 141
Fastighetsskötsel extra	73 597	23 374
Utemiljö grund	31 459	53 411
Utemiljö extra	0	860
Serviceavtal	155 282	33 968
Städ grund	173 457	177 336
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	158 505	88 975
Hissbesiktning	32 947	26 990
Bevakningskostnader	11 315	5 211
Snö- och halkbekämpning	19 517	4 926
Rep bostäder utg för köpta tj	0	9 000
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	8 703
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2 980
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	30 049	28 527
Rep installationer utg för köpta tj	27 384	19 708
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	9 106	24 655
Rep install utg för köpta tj Värme	37 383	9 256
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	3 783	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	52 105	49 951
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3 085
Rep huskropp utg för köpta tj	14 419	3 201
Rep markytor utg för köpta tj	1 255	0
Försäkringsskador	774 671	17 912
Vandalisering	0	1 648
UH bostäder utg för köpta tj	31 281	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	433 353	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	72 442	57 763
UH installationer utg för köpta tj	35 216	161 970
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	5 545	68 658
UH installationer utg för köpta tj Hissar	228 927	0
Fastighetsel	735 054	763 595
Uppvärmning	1 400 578	1 195 522
Vatten	383 785	258 904
Sophämtning	95 697	89 361
Extra sophämtning	0	1 281
Fastighetsförsäkring	117 822	105 361
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	229 040	220 009
Fastighetsskatt	319 518	250 618
Förbrukningsmaterial	3 493	6 707
Övriga kostnader för transportmedel	379	1 057
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 807 316</b>	<b>3 870 624</b>

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	7 099 kr/kvm	7 099 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Bevakningskostnader	2	1
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	32	31
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	104	108
Fastighetsförsäkring	17	15
Fastighetsskatt	45	35
Fastighetsskötsel extra	10	3
Fastighetsskötsel grund	15	14
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Försäkringskostnader	109	3
Hissbesiktning	5	4
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	22	13
Obligatoriska besiktningarkostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj Golv	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	2	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	7	7
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5	1
Rep installationer utg för köpta tj	4	3
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep marktytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	22	5
Snö- och halkbekämpning	3	1
Sophämtning	13	13
Städ extra	0	0
Städ grund	24	25
UH bostäder utg för köpta tj	4	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	10	8
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	61	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	5	23
UH installationer utg för köpta tj Hissar	32	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	1	10
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
Uppvärmning	197	168
Utemiljö extra	0	0
Utemiljö grund	4	8
Vandalisering	0	0
Vatten	54	36
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>818,05</b>	<b>545,24</b>

---

# 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

