

Brf Havrelyckan
Org nr 716402-0252

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Strängnäs kommun. Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-14 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Fredrik Bäck	Ordförande	2025
Rickard Tillander	Ledamot	2026
Mathias Ekström	Ledamot	2025
Berit Jonsson	Suppleant	2025
Måns Annerstedt	Suppleant	2025
Björn Widing	Suppleant	2025

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Jörgen Larsson, till revisorssuppleant valdes Milos Renftel.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes föreningens styrelse.

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter föreningsstämman.

Föreningen är ägare till fastigheten Havren 1 i Strängnäs kommun med 27 bostadsrättslägenheter. Total boarea uppgår till ca 2 083 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland.

Nybyggnadsår för fastigheten är 1985 och värdeåret är 1985.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2040.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Servitutsavtal:

Avfallshantering - Brf Skördevägen 1

Gemensam el - Brf Skördevägen 1

Vatten - Brf Skördevägen 1

Övriga avtal:

Fjärrvärme - Solör Bioenergi

Kabel-TV - HäradVision grundutbud, Sappa

Snöröjning - MR-Sörmland

Styrelsen beslutade i slutet av 2023 om oförändrade årsavgifter inför 2024.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 998 520	2 000 513	1 988 554	1 982 676
Resultat efter finansiella poster	kr	565 458	685 228	157 249	257 269
Soliditet	%	32	29	25	24
Likviditet	%	798	1 142	872	560
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	875	875	875	875
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	875	875		
Skuldsättning per kvm	kr	4 061	4 141	4 173	4 273
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 500	4 588	4 624	4 735
Energikostnad per kvm	kr	189	175	141	171
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,1	5,2	5,3	5,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,1	5,2		
Sparande per kvm	kr	310	381	422	398
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,19	91,10		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	401 500	0	820 469	2 054 314	685 228
Omklassificering	-9 500	9 500	-	-	-
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-45 125	45 125	
Balansering av föregående års resultat				685 228	-685 228
Årets resultat					565 458
Belopp vid årets utgång	392 000	9 500	1 175 344	2 384 666	565 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 384 667
Årets resultat	565 458
	2 950 125

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	400 000
I ny räkning balanseras	2 550 125
	2 950 125

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	565 458
Dispositioner	-400 000

Årets resultat efter dispositioner	165 458
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 575 344
---	-----------

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

4

1 998 521

2 000 512

Summa rörelseintäkter

1 998 521

2 000 512

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-811 748

-753 680

Periodiskt underhåll

5

0

-45 125

Övriga externa kostnader

6

-110 433

-131 647

Arvoden och personalkostnader

7

-100 977

-64 861

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-150 066

-149 000

Summa rörelsekostnader

-1 173 224

-1 144 313

Rörelseresultat

825 297

856 199

Finansiella poster

Finansiella intäkter

8

99 409

63 540

Finansiella kostnader

-359 248

-234 511

Summa finansiella poster

-259 839

-170 971

Resultat efter finansiella poster

565 458

685 228

Årets resultat

565 458

685 228

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

565 458

685 228

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

45 125

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-400 000

-400 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll**

165 458

330 353

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

10 028 670

10 178 736

Summa materiella anläggningstillgångar

10 028 670

10 178 736

Summa anläggningstillgångar

10 028 670

10 178 736

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10

22 531

4 781

Övriga fordringar

5 312

21 810

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 258

38 121

Klientmedel i SHB

4 087 425

3 513 295

Summa kortfristiga fordringar

4 155 526

3 578 007

Summa omsättningstillgångar

4 155 526

3 578 007

Summa tillgångar

14 184 196

13 756 743

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

401 500

401 500

Fond för yttre underhåll

1 175 344

820 469

Summa bundet eget kapital

1 576 844

1 221 969

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 384 666

2 054 313

Årets resultat

565 458

685 228

Summa fritt eget kapital

2 950 124

2 739 541

Summa eget kapital

4 526 968

3 961 510

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 842 036

5 879 620

Summa långfristiga skulder

5 842 036

5 879 620

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

3 531 694

3 677 150

Leverantörsskulder

32 409

37 723

Skatteskulder

2 002

3 109

Övriga skulder

13

0

60

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

249 087

197 571

Summa kortfristiga skulder

3 815 192

3 915 613

Summa eget kapital och skulder

14 184 196

13 756 743

Brf Havrelyckan
716402-0252

8(15)

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster

825 297

856 200

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar

150 066

149 000

Utdelning

0

5 570

Erhållen ränta

99 409

57 970

Erlagd ränta

-359 248

-234 511

715 524

834 229

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-3 390

75 653

Ökning/minskning leverantörsskulder

-5 314

8 901

Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del
av skulder till kreditinstitut)

50 349

-20 057

Kassaflöde från den löpande verksamheten

757 169

898 726

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld

-183 040

-74 976

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-183 040

-74 976

Årets kassaflöde

574 129

823 750

Likvida medel vid årets början

3 513 296

2 689 546

Likvida medel vid årets slut

4 087 425

3 513 296

M.E. RA JS

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	102 år	t.o.m. år 2112
Fjärrvärme	23 år	t.o.m. år 2030
Stadsnät	15 år	t.o.m. år 2024

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	33 683	60 269
Reparationer, löpande underhåll	50 584	44 999
Elavgifter	116 266	105 416
Uppvärmning	203 582	208 543
Vatten och avlopp	115 959	89 355
Renhållning	118 781	83 911
Försäkringar	42 488	41 978
Kabel-TV / Internet	68 587	63 260
Övriga fastighetskostnader	14 529	9 147
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 289	46 803
Summa driftskostnader	811 748	753 681

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband, telefoni och upplåtelse av p-plats/garageplats för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Brf Havrelyckan
716402-0252

11(15)

Not 4 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 822 488	1 822 488
Hyror parkering	100 200	97 740
Vattenavgifter	21 252	22 047
Kabel-TV avgifter	56 700	56 700
Övriga intäkter	8 830	8 748
Brutto	2 009 470	2 007 723
Hyresförluster vakanser parkering	-350	600
Övriga vakanser hyresförluster	-10 600	-7 810
Summa nettoomsättning	<u>1 998 520</u>	<u>2 000 513</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Byte användarnod	0	45 125
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>45 125</u>

M.E. Rf F3 A

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyra av lokal	0	40 314
Övriga hyreskostnader	700	0
Förbrukningsinventarier	22 351	3 354
Kontorsmaterial	3 487	788
Kommunikation	4 938	0
Porto	0	150
Indrivning	0	4 095
Revision	4 063	6 313
Föreningsmöten	595	545
Ekonomisk och administrativ förvaltning	51 025	48 995
Övriga förvaltningskostnader	8 936	12 755
Övriga externa tjänster	9 408	9 408
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
Summa övriga externa kostnader	110 433	131 647

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	50 000	50 000
Arvode övrigt	32 000	0
Sociala kostnader	18 977	14 861
Summa arvoden, personalkostnader	100 977	64 861

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	99 104	57 634
Övriga ränteintäkter	305	336
Utdelningar	0	5 570
Summa finansiella intäkter	99 409	63 540

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 324 844	11 324 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 324 844	11 324 844
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 443 778	-3 294 778
Årets avskrivningar	-150 066	-149 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 593 844	-3 443 778
Utgående planenligt värde	<u>7 731 000</u>	<u>7 881 066</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 297 670	2 297 670
Utgående planenligt värde	2 297 670	2 297 670
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>10 028 670</u>	<u>10 178 736</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 801 000	11 801 000
Taxeringsvärde mark	3 052 000	3 052 000
	<u>14 853 000</u>	<u>14 853 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 463 000	14 463 000
Lokaler	390 000	390 000
	<u>14 853 000</u>	<u>14 853 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	5 312	5 188
Övriga fordringar	0	16 622
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>5 312</u>	<u>21 810</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,88	2025-04-30	3 494 110
Stadshypotek	2,96	2027-04-30	3 733 012
Stadshypotek	5,33	2026-06-30	2 221 776
Summa skulder till kreditinstitut			9 373 730
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-237 072
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 294 622
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			5 842 036
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			8 188 370

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

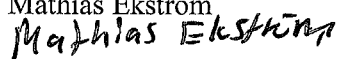
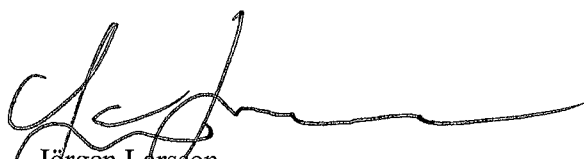
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	11 942 000	11 942 000
Summa ställda säkerheter	<u>11 942 000</u>	<u>11 942 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skulder till MBF	0	60
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>60</u>

Åker Styckebruk 2025-04-12Fredrik Bäck
Ordförande
Rickard Tillander

Mathias Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-28.
Jörgen Larsson
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Havrelyckan, 716402-0252

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Havrelyckan för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

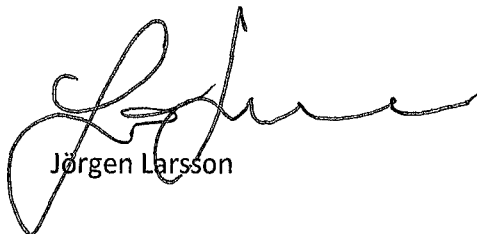
Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Åkers styckebruk

28/3 - 2025


Jörgen Larsson