Brf Havrelyckan
Org nr 716402-0252

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 6
- balansräkning 7
- kassaflödesanalys 9
- tilläggsupplysningar 10

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 2025-04-27 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Fredrik Bäck	Ordförande	2027 (Avgått under året)
Sabine Lindvall	Ledamot	2027
Rickard Tilliander	Ledamot	2026
Mia Ekström	Suppleant	2026
Måns Annerstedt	Suppleant	2026

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2025-11-03 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Mia Ekström	Ordförande	2026
Rickard Tilliander	Ledamot	2026
Sabine Lindvall	Ledamot	2027
Måns Annerstedt	Suppleant	2026
Björn Widing	Suppleant	2026

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Berit Johnsson och Mathias Ekström.

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 17 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 m^2. 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:
Avfallshanterinjg - 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade i slutet av 2024 om oförändrade årsavgifter inför 2025.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	2 045 152	1 998 520	2 000 513	1 988 554
Resultat efter finansiella poster	kr	214 502	565 458	685 228	157 249
Soliditet	%	34	32	29	25
Likviditet	%	823	798	1 142	872
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	875	875	875	875
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	875	875	875	
Skuldsättning per kvm	kr	3 959	4 061	4 141	4 173
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 386	4 500	4 588	4 624
Energikostnad per kvm	kr	196	189	175	141
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,0	5,1	5,2	5,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,0	5,1	5,2	
Sparande per kvm	kr	236	310	381	422
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,11	91,19	91,10	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

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

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	401 500	0	1 175 344	2 384 666	565 458
Omklassificering	-9 500	9 500	-	-	-
Reservering till yttre fond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-	-	
Balansering av föregående års resultat				565 458	-565 458
Årets resultat					214 502
Belopp vid årets utgång	392 000	9 500	1 575 344	2 550 123	214 502

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	2 550 124
Årets resultat	214 502
	2 764 626

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	381 818
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-200 355
I ny räkning balanseras	2 583 163
	2 764 626

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	214 502
Dispositioner	-181 463
Årets resultat efter dispositioner	33 039

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 756 807

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
		1	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	2 045 152	1 998 521
Summa rörelseintäkter		2 045 152	1 998 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-875 548	-811 748
Periodiskt underhåll	5	-200 355	0
Övriga externa kostnader	6	-171 418	-110 433
Arvoden och personalkostnader	7	-170 965	-100 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 000	-150 066
Summa rörelsekostnader		-1 547 286	-1 173 224
Rörelseresultat		497 866	825 297
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	77 887	99 409
Finansiella kostnader		-361 251	-359 248
Summa finansiella poster		-283 364	-259 839
Resultat efter finansiella poster		214 502	565 458
Årets resultat		214 502	565 458

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	214 502	565 458
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	200 355	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-381 818	-400 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	33 039	165 458

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	9 899 670	10 028 670
Summa materiella anläggningstillgångar		9 899 670	10 028 670
Summa anläggningstillgångar		9 899 670	10 028 670
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		118 033	22 531
Övriga fordringar	10	-360	5 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 458	40 258
Klientmedel i SHB		4 094 603	4 087 425
Summa kortfristiga fordringar		4 259 734	4 155 526
Kassa och bank			
Kassa och Bank		-600	0
Summa kassa och bank		-600	0
Summa omsättningstillgångar		4 259 134	4 155 526
Summa tillgångar		14 158 804	14 184 196

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		401 500	401 500
Fond för yttre underhåll		1 575 344	1 175 344
Summa bundet eget kapital		1 976 844	1 576 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 550 124	2 384 666
Årets resultat		214 502	565 458
Summa fritt eget kapital		2 764 626	2 950 124
Summa eget kapital		4 741 470	4 526 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 582 676	5 842 036
Summa långfristiga skulder		3 582 676	5 842 036
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 553 982	3 531 694
Leverantörsskulder		44 697	32 409
Skatteskulder		569	2 002
Övriga skulder	13	2 427	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		232 983	249 087
Summa kortfristiga skulder		5 834 658	3 815 192
Summa eget kapital och skulder		14 158 804	14 184 196

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	497 866	825 297
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	129 000	150 066
Utdelning	6 587	0
Erhållen ränta	71 300	99 409
Erlagd ränta	-361 251	-359 248
	343 502	715 524
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-97 030	-3 390
Ökning/minskning leverantörsskulder	12 288	-5 314
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-15 110	50 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 650	757 169
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-237 072	-183 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-237 072	-183 040
Årets kassaflöde	6 578	574 129
Likvida medel vid årets början	4 087 425	3 513 296
Likvida medel vid årets slut	4 094 003	4 087 425

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	37 369	33 683
Reparationer, löpande underhåll	101 806	50 584
Elavgifter	100 016	116 266
Uppvärmning	247 163	203 582
Vatten och avlopp	104 221	115 959
Renhållning	102 209	118 781
Försäkringar	40 849	42 488
Kabel-TV / Internet	74 999	68 587
Övriga fastighetskostnader	19 157	14 529
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 759	47 289
Summa driftskostnader	875 548	811 748

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.

Not 4 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 822 488	1 822 488
Hyror parkering	100 200	100 200
Vattenavgifter	18 084	21 252
Kabel-TV avgifter	56 700	56 700
Övriga intäkter	26 692	8 830
Återförda reserveringar	32 938	0
Brutto	2 057 102	2 009 470
Hyresförluster vakanser parkering	-350	-350
Övriga vakanser hyresförluster	-11 600	-10 600
Summa nettoomsättning	2 045 152	1 998 520

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Målning	200 355	0
Summa periodiskt underhåll	200 355	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyra av lokal	41 655	0
Övriga hyreskostnader	0	700
Förbrukningsinventarier	22 388	22 351
Kontorsmaterial	0	3 487
Kommunikation	2 846	4 938
Porto	953	0
Indrivning	12 063	0
Revision	3 438	4 063
Föreningsmöten	5 923	595
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 755	51 025
Övriga förvaltningskostnader	17 718	8 936
Övriga externa tjänster	0	9 408
Medlems- och föreningsavgifter	4 930	4 930
Övriga externa kostnader	6 750	0
Summa övriga externa kostnader	171 419	110 433

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	75 000	50 000
Arvode vicevärd	32 000	0
Arvode övrigt	32 000	32 000
Sociala kostnader	31 795	18 977
Kostnadsersättning	170	0
Summa arvoden, personalkostnader	170 965	100 977

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	70 974	99 104
Övriga ränteintäkter	326	305
Utdelningar	6 587	0
Summa finansiella intäkter	77 887	99 409

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 324 844	11 324 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 324 844	11 324 844
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 593 844	-3 443 778
Årets avskrivningar	-129 000	-150 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 722 844	-3 593 844
Utgående planenligt värde	7 602 000	7 731 000
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	9 899 670	10 028 670
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 770 000	11 801 000
Taxeringsvärde mark	3 312 000	3 052 000
	15 082 000	14 853 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	14 723 000	14 463 000
Lokaler	359 000	390 000
	15 082 000	14 853 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	7 511	5 312
Övriga fordringar	-7 871	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	-360	5 312

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	5,33	2026-06-30	2 221 776
Stadshypotek	2,96	2027-04-30	3 620 260
Stadshypotek	3,41	2026-04-30	3 294 622

Summa skulder till kreditinstitut	9 136 658
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	-5 316 910
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 582 676
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	7 951 298

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	11 942 000	11 942 000
Summa ställda säkerheter	11 942 000	11 942 000

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 839	0
Skulder till MBF	588	0
Summa övriga kortfristiga skulder	2 427	0

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-24.
Åker Styckebruk den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mia Ekström
Ordförande

Rickard Tilliander

Sabine Lindvall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Jörgen Larsson
Föreningsvald revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MIA EKSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-27 09:37:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIA ERICKA EKSTRÖM

Mia Ekström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.130.60.36

RICKARD TILLIANDER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-27 09:19:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Rickard Rune Tilliander

Rickard Tilliander

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.252.46.156

SABINE LINDVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-27 09:20:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SABINE LINDVALL

Sabine Lindvall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.58.193

JÖRGEN LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-27 12:52:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JÖRGEN LARSSON

Jörgen Larsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.85.86.251