

Brf Havsörnen i Täby

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Havsörnen i Täby
769602-2438
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Havsörnen i Täby, 769602-2438, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-03 och nuvarande stadgar registrerades 2010-08-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Paul Roman	Ordförande	2023
Ingvar Ekman	Ledamot	2023
Mildred Stenberg Falk	Ledamot	2023
Anna Sahlin	Ledamot	2023
Peter Jansson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Anne Wachtmeister	Suppleant	2023
Cecilia Lindblad	Suppleant	2023
Gustav Löfgren	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Mikael Siverwall, Certe Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
-------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Ylva Fallqvist		2023
Irene Kallin		2023

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berguven 3 i Täby kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter, 1 lokal och 1 förråd. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adresser är Örnstigen 1 & 3.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter, 1 lokal, 1 förråd samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
2	24	4

Total tomtarea:	3 534 kvm
Total bostadsarea:	2 156 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 945 kvm
- varav hyresrättsarea:	211 kvm
Total lokalarea:	145 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Therese Angarth	130 kvm	2024-04-30
Louise Jansson	15 kvm	2023-03-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Bredband
Åkerby Städservice	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Bokdals Trädgårdsanläggningar	Utemiljö
Eko-Miljö & Mark i Stockholm	Vinterrenhållning
Anticimex	Skadedjursbekämpning
CWS-boco Sweden	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 36 733 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 523 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 227 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Byte expansionskärl	2020
Installation luftvärmepump lokal	2019
Tätning tak	2019
Borttagning gammalt buskage samt omplantering utanför lokal	2019
Energideklaration	2019
Relining av vertikala rör som löper i fastigheternas källarplan och som inte renoverades i samband med stambytet år 2012	2018
Färdigställande av utebelysning	2018
Ny el i båda trapphusen med LED-belysning	2017
Säkerhetsdörr till alla lägenheter samt postboxar i de båda trapphusen	2017
Nymålade trapphus i båda fastigheterna	2017
Brandsäkerhet och branddörrar i källaren samt brandlarm i tvättstugan	2017
Renovering av fasaderna i de båda husen	2016
Installation av rökgasluckor i båda fastigheterna	2014
Anordning av gemensam uteplats för samkväm och andra aktiviteter i en syrenberså	2013
Stambyten av de 30 bostadslägenheterna	2012
Byte av fönster till 3-glas i de 30 lägenheterna	2012
Byte av uppvärmningssystem från oljeledning till bergvärme	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året 2022 har följande projekt bearbetats.

- Vi har fortsatt teknisk förvaltning från Bredablick vilket innebär att boende även i fortsättningen anmäler ärenden direkt och får dessa åtgärdade antingen direkt av dem eller av annan leverantör. I den tekniska förvaltningen ingår även rondering av fastigheterna och tillhörande installationer. Inför 2023 har avtalet med BredaBlick reviderats till färre ronderingar i syfte att spara in kostnader för vår Brf.
- Tvättstugans torkrum planeras om, vi går från att ha en stor torkfläkt i hela rummet till att installera 2 st torkskåp i maj 2023.
- Trappstädning: Vi har under hösten bytt städfirma till Åkerby Städservice AB. Städning sker varje vecka oktober april, varannan vecka maj september.
- Parkering
Behovet av privata parkeringsplatser förändras med tiden då vi nu även har önskemål om elstolpar och utökandet av parkeringsplatser medför stora kostnader. Vi har påbörjat research och inhämtning av information för ytterligare parkeringsplatser runt våra hus. Styrelsen har dock lagt frågan på framtiden då vi i dagsläget prioriterar nödvändigt underhåll av fastigheterna.
- Skyddsrummen
Besiktning av skyddsrummen i 1:an och 3:an gjordes i oktober och där finns nu en åtgärdsplan för att de skall vara godkända att tas i bruk. Den kostnaden läggs dock på framtiden av samma skäl som gäller parkeringsplatser dvs att vi i dagsläget prioriterar nödvändigt underhåll av fastigheterna.
- Radiatorer (elementen)
En inventering av samtliga radiatorer planeras till våren 2023 då det visat sig att flera har varierande kvalitet på sina element. I dessa tider av höga energikostnader är det viktigt att vi ser över detta.
- Energieffektivisering
P g a ökade energikostnaderna planerar vi att genomföra en energieffektivisering, vilket innebär att vi kommer anlita en entreprenör för att se över den gemensamma energianvändningen i våra fastigheter.
- Balkonger
Några balkonger har visat sig släppa bitar från balkongtaket ovanför varför inspektion kommer att genomföras under våren 2023.
- Nödvändigt underhåll av fastigheterna Örnstigen 1 + 3
Förutom balkongerna som nämdes i förra punkten så har taken hög prioritet. Båda taken behöver målas, vilket planeras till våren 2023. I och med detta installerar vi även fästen etc. för takssäkerhet vilket är ett krav för att kunna jobba säkert.
Vi gör även en översyn av grovsoprummet och intilliggande utrymme. Diskussion pågår om vad vi ska göra med utrymmena. Nya direktiv kommer från kommunen angående hanteringen av återvinning, men vi vet ännu inte vad det innebär.
- Trädgårdsgruppen ser till att vi har det fint och pyntat året om.
- Ekonomi och avgifter
Föreningens ekonomi är fortsatt bra. På grund av kraftigt höjda omkostnader höjs avgiften med 10% från och med januari 2023. Till det positiva hör att vi har kunnat amortera 3 000 000 kr på våra gemensamma lån vilket minskar vår skuldsättning och då även skuld per m², vilket är ett viktigt mått. Vi har fortfarande låga räntor bundet till 2024 på två av lånen. Planerade underhåll räknar vi med att kunna genomföra utan att uppta ny lån.
- Kommunikation
Vi har skapat en BRF-grupp på Facebook Örnstigen 1-3 där våra medlemmar kan kommunicera och informera. Dock inte ett forum för direktkommunikation med styrelsen. Vi planerar även att utveckla hemsidan brfhavsornen.com under 2023.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Under 2022 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 38 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 5 %.

Avseende årsavgifterna för 2023 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10 % from 1 januari 2023.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga medlemmar för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 765	1 705	1 649	1 742
Resultat efter finansiella poster	-236	-235	24	-68
Förändring av underhållsfond	523	444	503	434
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-322	-242	-41	-64
Sparande, kr / kvm	87	113	170	187
Soliditet %	64	60	60	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	627	598	598	598
Driftskostnad, kr / kvm	514	373	303	328
Energikostnad, kr / kvm	288	205	130	158
Ränta, kr / kvm	73	70	84	141
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	227	219	219	215
Lån, kr / kvm	6 302	7 605	7 619	9 115
Räntekänslighet (%)	12	15	15	19
Snittränta (%)	1,16	0,92	1,10	1,55

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	37 382 642	999 267	-11 535 339	-235 251
Disposition enligt föreningsstämma			-235 251	235 251
Avsättning till underhållsfond 2021		381 431	-381 431	
Avsättning till underhållsfond 2022		142 221	-142 221	
Årets resultat				-236 110
Vid årets slut	37 382 642	1 522 919	-12 294 242	-236 110

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 152 021
Årets resultat före fondförändring	-236 110
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-142 221
Summa över/underskott	-12 530 352
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	-380 779
Att balansera i ny räkning	-12 911 131

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 686 904	1 611 639
Övriga rörelseintäkter	3	77 999	93 843
Summa rörelseintäkter		1 764 903	1 705 482
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 219 336	-1 150 834
Övriga externa kostnader	7	-118 149	-130 292
Personalkostnader	8	-58 426	-60 424
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-437 373	-437 372
Summa rörelsekostnader		-1 833 284	-1 778 922
Rörelseresultat		-68 381	-73 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		581	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 310	-161 850
Summa finansiella poster		-167 729	-161 811
Resultat efter finansiella poster		-236 110	-235 251
Årets resultat		-236 110	-235 251

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	40 555 561	40 992 934
Summa materiella anläggningstillgångar		40 555 561	40 992 934
Summa anläggningstillgångar		40 555 561	40 992 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 297	4 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	59 998	53 136
Summa kortfristiga fordringar		64 295	57 426
Kassa och bank	12	811 289	3 654 087
Summa omsättningstillgångar		875 584	3 711 513
SUMMA TILLGÅNGAR		41 431 145	44 704 447

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 382 642	37 382 642
Underhållsfond		1 522 919	999 267
Summa bundet eget kapital		38 905 561	38 381 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 294 242	-11 535 339
Årets resultat		-236 110	-235 251
Summa fritt eget kapital		-12 530 352	-11 770 590
Summa eget kapital		26 375 209	26 611 319
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	12 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 500 000	5 500 000
Leverantörsskulder		132 579	190 975
Skatteskulder		9 820	9 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	413 537	392 682
Summa kortfristiga skulder		3 055 936	6 093 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 431 145	44 704 447

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-68 381	-73 440
Avskrivningar	437 373	437 372
	368 992	363 932
Erhållen ränta	581	39
Erlagd ränta	-168 310	-161 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	201 263	202 121
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-6 870	-1 584
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-37 191	316 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 202	516 801
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-
Årets kassaflöde	-2 842 798	516 801
Likvida medel vid årets början	3 654 087	3 137 286
Likvida medel vid årets slut	811 289	3 654 087

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 219 704	1 161 722
Hyror bostäder	249 184	240 319
Hyror lokaler	182 016	175 998
Hyror p-platser/garage	30 000	30 000
Övriga objekt	6 000	3 600
Summa	1 686 904	1 611 639

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband	66 120	66 120
Debiterade tillval	5 634	5 364
Överlåtelseavgifter	4 814	4 760
Övriga intäkter	1 431	2 172
Försäkringsersättningar	-	15 427
Summa	77 999	93 843

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	-	40 043
Lokaler	-	42 944
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 080	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 811	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 210	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 487	-
VA & sanitet, installationer	4 333	-
Värme, installationer	9 098	-
Ventilation, installationer	-	27 575
El, installationer	-	59 541
Huskropp	4 907	-
Markytor	-	63 351
Vattenskador	2 807	-
Summa	36 733	233 454

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	-	46 595
Markytor	-	12 337
Summa	-	58 931

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	57 640	55 000
Teknisk förvaltning	75 733	30 896
Utemiljön	76 598	26 984
Städning	31 268	21 781
Besiktningkostnader	13 096	1 050
Bevakningskostnader	8 898	-
Gångbanerenhållning	11 877	10 313
Snöröjning	34 488	37 475
Serviceavtal	4 052	3 640
Förbrukningsmaterial	8 014	24 407
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 134	-
El	619 926	430 804
Vatten och avlopp	41 817	41 624
Avfallshantering	54 192	54 415
Försäkringar	26 960	24 689
Systematiskt brandskyddsarbete	18 540	-
Hyressättningsavgift	417	417
Bredband	94 952	94 952
Summa	1 182 603	858 449

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	10 000
Frakter och transporter	-	978
Kontorsmateriel och trycksaker	-	3 993
Tele och post	1 494	1 762
Förvaltningskostnader	84 456	77 424
Revision	18 288	18 538
Jurist- och advokatkostnader	-	4 299
Bankkostnader	2 015	1 159
IT-tjänster	991	841
Övriga externa tjänster	4 943	5 563
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 162	5 034
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	118 149	130 292

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 900
Summa	48 300	47 900
Sociala avgifter	10 126	12 524
Summa	58 426	60 424

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	437 373	437 372
Summa	437 373	437 372

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	33 796 716	33 796 716
-Mark	11 750 068	11 750 068
-Markanläggningar	123 552	123 552
	<u>45 670 336</u>	<u>45 670 336</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	45 670 336	45 670 336
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 553 850	-4 116 478
-Markanläggningar	-123 552	-123 552
	<u>-4 677 402</u>	<u>-4 240 030</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-437 373	-437 372
	<u>-437 373</u>	<u>-437 372</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 114 775	-4 677 402
Redovisat värde	40 555 561	40 992 934
<i>Varav</i>		
Byggnader	28 805 493	29 242 866
Mark	11 750 068	11 750 068
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 200 000	39 400 000
Lokaler	1 207 000	1 123 000
Totalt taxeringsvärde	47 407 000	40 523 000
<i>Varav byggnader</i>	25 711 000	21 411 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	59 998	53 136
Summa	59 998	53 136

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	797 235	3 639 174
Transaktionskonto SEB	14 053	14 913
Summa	811 289	3 654 087

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 500 000	5 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 000 000	12 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	14 500 000	17 500 000

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	14 500 000	17 500 000
Summa	14 500 000	17 500 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,91 %	2024-06-28	6 000 000	-	-	6 000 000
SEB	0,96 %	2024-09-28	6 000 000	-	-	6 000 000
SEB	3,48 %	2023-09-28	5 500 000	-	3 000 000	2 500 000
Summa			17 500 000	-	3 000 000	14 500 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	63 476	62 556
Upplupna räntekostnader	1 698	848
Förutbetalda intäkter	153 706	144 324
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 750
Upplupna driftskostnader	176 157	166 204
Summa	413 537	392 682

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	18 500 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	18 500 000	21 000 000
I eget förvar	2 500 000	-

Underskrifter

Täby, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Paul Roman
Styrelseordförande

Ingvar Ekman

Mildred Stenberg Falk

Anna Sahlin

Peter Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av min elektroniska underskrift
Certe Revision AB

Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor

Dokument

ÅR2022 - 230505

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 08 2023 09:29AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6454D290D7E4C
MAJ 08 2023 09:29AM

Deltagare

Empty box for participant information.

Registrerade händelser

Maj 08 2023 06:52AM	Paul Roman granskade dokumentet:
Maj 08 2023 06:53AM	 PAUL ROMAN signerade dokumentet
Maj 05 2023 03:44PM	Ingvar Ekman granskade dokumentet:
Maj 05 2023 03:47PM	 INGVAR EKMAN signerade dokumentet
Maj 05 2023 03:13PM	Mildred Stenberg Falk granskade dokumentet:
Maj 05 2023 03:14PM	 Mildred Stenberg Falk signerade dokumentet
Maj 05 2023 04:30PM	Anna Sahlin granskade dokumentet:
Maj 05 2023 04:38PM	 Anna Katarina Eva Sahlin signerade dokumentet
Maj 05 2023 06:16PM	Peter Jansson granskade dokumentet:
Maj 05 2023 06:38PM	 Peter Jansson signerade dokumentet
Maj 08 2023 09:24AM	Mikael Siverwall granskade dokumentet:
Maj 08 2023 09:29AM	 MIKAEL SIVERWALL signerade dokumentet
Maj 08 2023 09:29AM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsörnen i Täby

Org.nr 769602-2438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsörnen i Täby för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Havsörnen i Täby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 maj 2023

Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 09:28

SENT BY OWNER:

Mikael Siverwall · 08.05.2023 09:23

DOCUMENT ID:

S1I2dmX14n

ENVELOPE ID:

Hk2d7mU42-S1I2dmX14n

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Havsörnen i Täby 220101-221231.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL SIVERWALL	 Signed	08.05.2023 09:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/13)
	Authenticated	08.05.2023 09:24	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

