

Årsredovisning 2023

Brf Havsörnen i Örnsberg

769622-0420



Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsörnen i Örnberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2021-06-07.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Plomben 2, vilken förvärvades 2011. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till åtta våningar, innehållande 112 bostadsrättslägenheter. Fastigheten färdigställdes 2012 och har värdeår 2012.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 252 kvm, varav 8 716 utgör lägenhetsyta och 1 536 kvm utgör garageyta.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
40 st	3 rum och kök
23 st	4 rum och kök
20 st	5 rum och kök

Föreningen disponerar över 75 parkeringsplatser varav 60 i eget källargarage.

I föreningen finns en övernattningsslägenhet och en föreningslokal som också är styrelserum som även den kan nyttjas som övernattningsslägenhet.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB (Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring). I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Plomben 2 är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Plomben 1 och Plomben 6 (Brf Kejsarörnen och AB Stockholmshem).

Gemensamhetsanläggningen omfattar två kvartersgator, ledningar och LOD-magasin med därtill hörande anordningar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

Andelstalen är fördelade enligt följande:

Andelstalen för Jarl Kullas gata:

Plomben 2 (Föreningen)	112 andelar
Plomben 6 (Stockholmshem)	144 andelar
Totalt	256 andelar

Andelstalen för Margaretha Krooks gata:

Plomben 1 (Kejsarörnen)	102 andelar
Plomben 2 (Föreningen)	112 andelar
Totalt	214 andelar

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende allmänna ledningar för vatten och avlopp samt servitut avseende ändamålet belysning och skyltar för allmänna gator och vägar som belastar Plomben 2.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-04-24 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Björklund	Ordförande
Caroline Ingelshed	Styrelseledamot
Frida Fröberg	Styrelseledamot
Jakob Börjeson	Styrelseledamot
Mattias Strand	Styrelseledamot
Peter Bacskay	Styrelseledamot
Jan-Ole Jacobsen	Suppleant
Richard Carlsson	Suppleant
Sofia Hanerud	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Nils Berner, Dagmar Fuhrmann och Margaretha Nordin, varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

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

Revisorer

Huvudansvarig revisor Ella Bladh, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Kontroll av el-centraler i samtliga lägenheter
Målning av gångar till garage
Installation av laddboxar
- 2021 ● Förebyggande statusbesiktning fukt och installation av vattenlarm
- 2020 ● Installation av solceller
- 2019 ● Byte av portkod / låssystem
Stampolning
- 2018 ● OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Installation av laddboxar

Planerade underhåll

- 2024 ● OVK
Spolning av stammar
Energideklaration

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Fastighetsskötsel	Wahlings Installationservice AB, WIAB
Markservice	HSB Stockholm
Vinterunderhåll	HSB Stockholm, JW Plåt
Städning av gemensamma utrymmen	Eds städfirma
Bredband och tv	Stokab och Sappa
Parkeringsförvaltning	Aimo park
Återvinning och avfall	PreZero Recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på lägre reparationskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver avskrivningar, är räntekostnaden. Den har under år 2023 ökat i jämförelse med år 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta på grund av stora amorteringar som föreningen har genomfört under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under 2023 har föreningen amorterat 3 500 000 kr.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % för att möta de ökade kostnader som föreningen står inför. Det är det allmänna läget i världen, dvs. faktorer utanför föreningen, som driver kostnadsökningen och gör att styrelsen anser det nödvändigt att höja avgiften. De ökade kostnaderna drivs främst av allmän inflation samt ökade taxor för fjärrvärme, vatten och avlopp samt avfall. Även kostnader för el bedöms ligga kvar på en hög nivå.

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 räkenskapsåret utfört reparationer för 166 Kkr och planerat underhåll för 184 Kkr.

Planerat underhåll som genomförts under året:

Dammbindning av betonggolv i garage

Byte av mätare för individuell varmvattenförbrukning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 185 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 347 895	6 729 456	6 826 740	6 745 371
Resultat efter fin. poster	785 252	675 236	1 076 704	1 157 412
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	7 798 967	6 798 967	5 798 967	4 798 967
Taxeringsvärde	426 200 000	426 200 000	258 516 000	258 516 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	736	673	676	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	72,7	86,3	87,1
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 196	8 598	8 873	9 148
Skuldsättning per kvm totalyta	6 968	7 310	7 544	7 778
Sparande per kvm totalyta	321	292	331	339
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	57	39	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	43	46	40	32
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	14	14	12
Energikostnad per kvm totalyta	103	117	94	74
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,62	0,79	0,86	1,01
Räntekänslighet (%)	11,17	12,71	13,12	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 105 721 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Genomsnittlig skuldränta (%) - räntekostnader för skulder / genomsnittlig låneskuld.

Nyckeltalet visar hur föreningens räntekostnad har varit i snitt under året.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	122 977 000	-	-	122 977 000
Upplåtelseavgifter	159 993 000	-	-	159 993 000
Fond, yttre underhåll	6 798 967	-	1 000 000	7 798 967
Balanserat resultat	-3 272 257	675 236	-1 000 000	-3 597 020
Årets resultat	675 236	-675 236	785 252	785 252
Eget kapital	287 171 947	0	785 252	287 957 199

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 597 020
Årets resultat	785 252
Totalt	-2 811 768

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-184 175
Balanseras i ny räkning	-3 627 593
	-2 811 768

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 347 895	6 729 456
Övriga rörelseintäkter	3	143 704	1 336 865
Summa rörelseintäkter		7 491 599	8 066 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 820 968	-4 040 494
Övriga externa kostnader	8	-222 911	-249 632
Personalkostnader	9	-198 948	-190 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 319 346	-2 307 144
Summa rörelsekostnader		-5 562 173	-6 787 699
RÖRELSERESULTAT		1 929 425	1 278 621
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 870	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 187 043	-603 387
Summa finansiella poster		-1 144 173	-603 385
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		785 252	675 236
ÅRETS RESULTAT		785 252	675 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	357 517 941	359 731 749
Maskiner och inventarier	12	609 880	715 418
Summa materiella anläggningstillgångar		358 127 821	360 447 167
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		358 127 821	360 447 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 412	40 045
Övriga fordringar	13	83 307	52 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	251 741	273 567
Summa kortfristiga fordringar		386 460	365 703
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 061 374	2 434 896
Summa kassa och bank		2 061 374	2 434 896
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 447 834	2 800 599
SUMMA TILLGÅNGAR		360 575 655	363 247 766

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		282 970 000	282 970 000
Fond för yttre underhåll		7 798 967	6 798 967
Summa bundet eget kapital		290 768 967	289 768 967
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 597 020	-3 272 257
Årets resultat		785 252	675 236
Summa fritt eget kapital		-2 811 768	-2 597 020
SUMMA EGET KAPITAL		287 957 199	287 171 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	59 937 000	69 937 000
Summa långfristiga skulder		59 937 000	69 937 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 500 000	5 000 000
Leverantörsskulder		212 348	160 176
Skatteskulder		13 127	8 539
Övriga kortfristiga skulder		4 021	1 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	951 960	968 602
Summa kortfristiga skulder		12 681 456	6 138 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		360 575 655	363 247 766

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 929 425	1 278 621
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 319 346	2 307 144
	4 248 771	3 585 765
Erhållen ränta	42 870	2
Erlagd ränta	-1 246 336	-560 884
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 045 305	3 024 883
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 757	-107 858
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 929	157 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 126 478	3 074 107
Investeringsverksamheten		
Erhållet bidrag	0	98 900
Årets investeringar	0	-197 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-98 900
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 500 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 500 000	-2 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-373 522	575 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 434 896	1 859 689
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 061 374	2 434 896

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsörnen i Örnberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	20 år
Installationer	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret (2012) helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 058 008	5 507 364
Hysesintäkter, garage	796 743	800 617
Årsavgifter bredband/TV	229 824	217 728
Årsavgifter varmvattenförbrukning	131 496	138 419
Försäljning el solceller	666	0
Elförbrukning laddstolpar	12 534	0
Övernattnings-/gästlägenhet	103 500	41 700
Pant- och överlåtelseavgifter	15 123	23 628
Summa	7 347 895	6 729 456

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	2 245	2 552
Försäkringsersättningar	37 475	1 334 313
Elstöd	103 984	0
Summa	143 704	1 336 865

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	6 971	0
Fastighetsskötsel	58 634	56 788
Städning/Entrémattor	200 985	125 224
Besiktning och service	85 766	14 808
Inköp av parkeringstjänst	59 480	59 359
Marskötsel	100 537	217 805
Vinterunderhåll	260 801	29 763
Summa	773 174	503 747

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer och underhåll bostäder	12 754	10 111
Reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	21 589	63 303
Reparationer och underhåll installationer	44 441	96 571
Reparationer och underhåll hissar	68 226	113 538
Reparationer och underhåll lås och larm	15 345	31 652
Reparationer och underhåll skadegörelse	0	8 552
Försäkringsskador	3 678	1 396 057
Reparationer och underhåll övrigt	0	2 913
Planerat underhåll installationer	109 800	0
Planerat underhåll garage och p-platser	74 375	15 987
Summa	350 207	1 738 684

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	444 038	582 844
Uppvärmning	443 297	470 797
Vatten	171 335	147 063
Sophämtning	167 763	165 865
Summa	1 226 433	1 366 569

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	163 074	139 529
Övrigt	12 633	15 238
TV och Bredband	243 448	224 728
Fastighetsskatt	52 000	52 000
Summa	471 155	431 495

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Gemensamhetsanläggningar	0	29 088
Förbrukningsmaterial	11 913	12 626
Övriga externa kostnader	12 230	19 661
Revisionsarvoden	51 044	40 250
Styr.möte/stämma/städdag	4 853	130
Ekonomisk förvaltning	114 797	110 885
Pant- och överlåtelsekostnad	15 123	23 628
Serviceavgift branschorganisation	8 200	8 080
Bankkostnader	4 752	5 285
Summa	222 911	249 632

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Sociala avgifter	41 448	45 529
Summa	198 948	190 429

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 186 143	602 602
Övriga räntekostnader	900	785
Summa	1 187 043	603 387

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	380 400 000	380 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	380 400 000	380 400 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 668 251	-18 454 443
Årets avskrivning	-2 213 808	-2 213 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 882 059	-20 668 251
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	357 517 941	359 731 749
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>113 676 000</i>	<i>113 676 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	252 200 000	252 200 000
Taxeringsvärde mark	174 000 000	174 000 000
Summa	426 200 000	426 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 042 771	943 871
Inköp	0	197 800
Avgår bidrag från Naturvårdsverket	0	-98 900
Utgående anskaffningsvärde	1 042 771	1 042 771
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-327 353	-234 017
Avskrivningar	-105 538	-93 336
Utgående avskrivning	-432 891	-327 353
Utgående restvärde enligt plan	609 880	715 418

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 965	2 790
Momsfordran	30 342	49 301
Summa	83 307	52 091

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 581	13 341
Försäkringspremier	57 556	47 962
TV och Bredband	63 727	60 862
Ekonomisk förvaltning	28 013	27 413
Upplupna varmvattenavgifter	50 864	25 089
Stöd Naturvårdsverket avseende laddstolpar	0	98 900
Summa	251 741	273 567

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,62 %	1 500 000	3 000 000
Nordea	2025-03-19	0,78 %	16 937 000	18 937 000
Stadshypotek AB	2026-12-01	0,94 %	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek AB	2026-06-01	0,69 %	19 000 000	19 000 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	4,13 %	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-01	3,92 %	8 000 000	8 000 000
Summa			71 437 000	74 937 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>11 500 000</i>	<i>5 000 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 437 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	85 629	3 325
Städning	11 375	10 105
El	61 703	106 775
Uppvärmning	66 291	76 583
Utgiftsräntor	10 354	69 647
Vatten	36 589	33 095
Styrelsearvoden och sociala avgifter	116 972	125 006
Sophantering	23 901	21 088
Förutbetalda avgifter/hyror	539 146	522 978
Summa	951 960	968 602

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

97 500 000

2022-12-31

97 500 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anna Björklund
Ordförande

Caroline Ingelshed
Styrelseledamot

Frida Fröberg
Styrelseledamot

Jakob Börjeson
Styrelseledamot

Mattias Strand
Styrelseledamot

Peter Bacskay
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 13:53:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSÖRNEN I ÖRNSBERG 769622-0420 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 08:46:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA BJÖRKLUND

Datum

Anna Björklund

Ordförande

Leveranskanal: E-post

BRF HAVSÖRNEN I ÖRNSBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 08:52:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKOB BÖRJESON

Datum

Jakob Börjeson

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

BRF HAVSÖRNEN I ÖRNSBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 08:43:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Emanuel Strand

Datum

Mattias Strand

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

BRF HAVSÖRNEN I ÖRNSBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 09:40:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Caroline Ingelshed

Datum

Caroline Ingelshed

Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 09:03:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Frida Fröberg

Datum

Frida Fröberg
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 09:58:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Miklos Bacskay

Datum

Peter Bacskay
Styrelseledamot

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnberg, org.nr 769622-0420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnberg för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnberg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-25 13:53:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Datum

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post