

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg

769622-0420



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

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.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering (IMD) avseende el laddstolpar och varmvatten.

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 kvm 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 övernattningslägenhet och en föreningslokal som också är styrelserum som även den kan nyttjas som övernattningslägenhet.

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 Kulles 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, 2024-04-22 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anna Björklund	Ordförande
Emma Göth	Sekreterare
Jakob Börjeson	Kassör
Caroline Ingelshed	Styrelseledamot
Frida Fröberg	Styrelseledamot
Peter Bacskay	Styrelseledamot
David Hoey	Suppleant
Ole Jacobsen	Suppleant
Sofia Eklund	Suppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Dagmar Fuhrmann och Margaretha Nordin och Frida Starck Lindfors, samtliga för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Frida Starck Lindfors har dock flyttat från föreningen och ingår inte längre i valberedningen.

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 2024-04-22. 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. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Stamspolning
Energideklaration
Byte av värmepump i undercentralen
- 2023** ● Dammbindning av betonggolv i garage
Byte av mätare för individuell varmvattenförbrukning
- 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
Stamspolning
- 2018** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Installation av laddboxar

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Radonmätning
- 2025** ● Byte av styrsystem i undercentralen

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

Parkeringsförvaltning	Aimo park
Bredband och tv	Bredband2 och Sappa
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB (WIAB)
Skötsel av innergård och utemiljö	HSB Stockholm
Städning av gemensamma utrymmen	Eds städfirma
Vinterunderhåll	HSB Stockholm, JW Plåt
Återvinning och avfall	PreZero Recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För 2024 höjdes årsavgiften med 3 %. Även för 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % för att täcka föreningens ökande kostnader. Den främsta orsaken till de ökande kostnaderna är ett lån som ska skrivas om under 2025. Utöver detta höjer de kommunala bolagen taxor för fjärrvärme, samt vatten och avfall. Styrelsen ser även att kostnaderna för underhåll börjar bli något högre. Exempelvis har en luftvärmepump i undercentralen ersatts under 2024 och under 2025 är planen att ersätta det befintliga styrsystemet i undercentralen. Föreningens hus är dock fortfarande nya och underhållsbehovet är ännu lågt. Styrelsen avser därför att fortsätta amortera på föreningens lån i samma takt som tidigare.

I december 2024 skrevs ett lån om till lägre ränta än tidigare.

Det allmänna läget i omvärlden kan påverka energipriser och räntenivåer, vilket kan leda till att föreningens kostnader för lån, el och uppvärmning ökar mer än beräknat. Föreningens ekonomi är fortsatt god och med den avgiftshöjning som görs för 2025 bedömer styrelsen att ekonomin har de marginaler som behövs för att hantera oförutsedda utgifter.

Förändringar i avtal

Styrelsen har inte tecknat nya löpande avtal med leverantörer under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 185 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 186 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 610 227	7 347 895	6 729 456	6 826 740
Resultat efter fin. poster	622 980	785 252	675 236	1 076 704
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	8 614 792	7 798 967	6 798 967	5 798 967
Taxeringsvärde	426 200 000	426 200 000	426 200 000	258 516 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	736	673	676
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	85,7	72,7	86,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 967	8 196	8 598	8 873
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 773	6 968	7 310	7 544
Sparande per kvm totalyta, kr	313	321	292	331
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	43	57	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	54	43	46	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	17	14	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	114	103	117	94
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,60	1,62	0,79	0,86
Räntekänslighet (%)	10,51	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 139 131 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 (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	122 977 000	-	-	122 977 000
Upplåtelseavgifter	159 993 000	-	-	159 993 000
Fond, yttre underhåll	7 798 967	-	815 825	8 614 792
Balanserat resultat	-3 597 020	785 252	-815 825	-3 627 593
Årets resultat	785 252	-785 252	622 980	622 980
Eget kapital	287 957 199	0	622 980	288 580 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 627 593
Årets resultat	622 980
Totalt	-3 004 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-285 093
Balanseras i ny räkning	-3 719 520
	-3 004 613

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 610 227	7 347 895
Övriga rörelseintäkter	3	86 867	143 704
Summa rörelseintäkter		7 697 094	7 491 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 180 199	-2 820 968
Övriga externa kostnader	9	-294 720	-222 911
Personalkostnader	10	-225 910	-198 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 304 156	-2 319 346
Summa rörelsekostnader		-6 004 985	-5 562 173
RÖRELSERESULTAT		1 692 109	1 929 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 545	42 870
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 126 674	-1 187 043
Summa finansiella poster		-1 069 129	-1 144 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		622 980	785 252
ÅRETS RESULTAT		622 980	785 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	355 304 133	357 517 941
Maskiner och inventarier	13	519 532	609 880
Summa materiella anläggningstillgångar		355 823 665	358 127 821
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 823 665	358 127 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37 680	51 412
Övriga fordringar	14	58 804	83 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	259 616	251 741
Summa kortfristiga fordringar		356 100	386 460
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 894 296	2 061 374
Summa kassa och bank		2 894 296	2 061 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 250 396	2 447 834
SUMMA TILLGÅNGAR		359 074 061	360 575 655

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		282 970 000	282 970 000
Fond för yttre underhåll		8 614 792	7 798 967
Summa bundet eget kapital		291 584 792	290 768 967
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 627 593	-3 597 020
Årets resultat		622 980	785 252
Summa fritt eget kapital		-3 004 613	-2 811 768
SUMMA EGET KAPITAL		288 580 179	287 957 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	53 000 000	59 937 000
Summa långfristiga skulder		53 000 000	59 937 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 437 000	11 500 000
Leverantörsskulder		120 718	212 348
Skatteskulder		4 162	13 127
Övriga kortfristiga skulder		160	4 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	931 842	951 960
Summa kortfristiga skulder		17 493 881	12 681 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		359 074 061	360 575 655

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 692 109	1 929 425
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 304 156	2 319 346
	3 996 265	4 248 771
Erhållen ränta	57 545	42 870
Erlagd ränta	-1 112 169	-1 246 336
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 941 641	3 045 305
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 360	-20 757
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-139 079	101 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 832 922	3 126 478
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-3 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	832 922	-373 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 061 374	2 434 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 894 296	2 061 374

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsörnen i Örnsberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 239 928	6 058 008
Hysesintäkter, garage	875 522	796 743
Årsavgifter bredband/ TV	229 824	229 824
Årsavgifter varmvattenförbrukning	138 282	131 496
Försäljning el solceller	468	666
Elförbrukning laddstolpar	20 505	12 534
Övernattnings-/gästlägenhet	82 200	103 500
Pant- och överlåtelseavgifter	23 497	15 123
Summa	7 610 227	7 347 895

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	3 958	2 245
Försäkringsersättning	82 909	37 475
Elstöd	0	103 984
Summa	86 867	143 704

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Övrigt	3 951	6 971
Fastighetsskötsel	60 276	58 634
Städning/Entrémattor	173 122	200 985
Besiktning och service	160 533	85 766
Inköp av parkeringstjänst	66 020	59 480
Markskötsel	136 342	100 537
Vinterunderhåll	101 174	260 801
Summa	701 417	773 174

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer och underhåll bostäder	6 313	12 754
Reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	16 892	21 589
Reparationer och underhåll installationer	58 968	44 441
Reparationer och underhåll hissar	49 281	68 226
Reparationer och underhåll lås och larm	25 107	15 345
Försäkringsskador	132 154	3 678
Reparationer och underhåll övrigt	6 439	0
Reparationer och underhåll skadegörelse	581	0
Summa	295 734	166 032

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll installationer	285 093	109 800
Planerat underhåll garage och p-platser	0	74 375
Summa	285 093	184 175

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	379 259	444 038
Uppvärmning	549 336	443 297
Vatten	237 841	171 335
Sophämtning	166 185	167 763
Summa	1 332 621	1 226 433

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	183 028	163 074
Självrisker	57 300	0
Övrigt	12 998	12 633
TV och Bredband	260 007	243 448
Fastighetsskatt	52 000	52 000
Summa	565 333	471 155

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggningar	52 765	0
Förbrukningsinventarier	7 793	0
Förbrukningsmaterial	1 187	11 913
Övriga externa kostnader	10 106	12 230
Revisionsarvoden	65 149	51 044
Styr.möte/stämma/städdag	0	4 853
Ekonomisk förvaltning	120 779	114 797
Pant- och överlåtelsekostnad	23 497	15 123
Serviceavgift branschorganisation	8 200	8 200
Bankkostnader	5 245	4 752
Summa	294 720	222 911

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Sociala avgifter	54 010	41 448
Summa	225 910	198 948

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 126 674	1 186 143
Övriga räntekostnader	0	900
Summa	1 126 674	1 187 043

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	380 400 000	380 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	380 400 000	380 400 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 882 059	-20 668 251
Årets avskrivning	-2 213 808	-2 213 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 095 867	-22 882 059
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	355 304 133	357 517 941
<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 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 042 771	1 042 771
Utgående anskaffningsvärde	1 042 771	1 042 771
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-432 891	-327 353
Avskrivningar	-90 348	-105 538
Utgående avskrivning	-523 239	-432 891
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	519 532	609 880

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	49 310	52 965
Momsfordran	6 064	30 342
Övriga fordringar	3 430	0
Summa	58 804	83 307

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 694	51 581
Försäkringspremier	62 736	57 556
TV och Bredband	72 351	63 727
Ekonomisk förvaltning	28 820	28 013
Upplupna varmvattenavgifter	50 015	50 864
Summa	259 616	251 741

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,12 %	1 500 000	1 500 000
Nordea	2025-03-19	0,78 %	14 937 000	16 937 000
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	2028-12-01	2,66 %	8 000 000	8 000 000
Summa			69 437 000	71 437 000
Varav kortfristig del			16 437 000	11 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 437 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader	13 361	85 629
Städning	11 922	11 375
El	55 404	61 703
Uppvärmning	63 154	66 291
Vatten	45 677	36 589
Styrelsearvoden och sociala avgifter	135 900	116 972
Sophantering	26 809	23 901
Utgiftsräntor	24 859	10 354
Förutbetalda avgifter/hyror	554 756	539 146
Summa	931 842	951 960

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	97 500 000	97 500 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anna Björklund
Ordförande

Caroline Ingelshed
Styrelseledamot

Emma Göth
Styrelseledamot

Frida Fröberg
Styrelseledamot

Jakob Börjeson
Styrelseledamot

Peter Bacskay
Styrelseledamot

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

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAVSÖRNEN I ÖRNSBERG 769622-0420 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 14:14:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA BJÖRKLUND

Anna Björklund

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 15:12:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKOB BÖRJESON

Jakob Börjeson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 16:51:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMMA GÖTH

Emma Göth

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 14:00:28 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Caroline Ingelshed

Caroline Ingelshed

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-01 15:05:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Frida Fröberg

Frida Fröberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 02:26:15 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Miklos Bacskay

Peter Bacskay

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-02 04:06:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg för år 2024.

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 2024 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 Örnsberg för år 2024 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

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2025-04-02 04:06:41 UTC</i>
Undertecknare	Datum
Namn returnerat från Svenskt BankID: ELLA BLADH	
Ella Bladh	
Auktoriserad revisor	
	Leveranskanal: E-post