

Årsredovisning 2025

Brf Havsörnen i Örnsberg

769622-0420



 rkNUODI_Zx-ryrUdDg0Ze

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Havsörnen i Örnberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 21

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 sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

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

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.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 10 252 kvm, varav 8 716 kvm utgörs av lägenhetsyta och 1 536 kvm utgörs av 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 övernattninglägenhet och en föreningslokal. Lokalen används som styrelserum, men kan också nyttjas som övernattninglägenhet.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB (Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring). I försäkringen ingår gemensamt 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, 2025-04-22 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Anna Björklund	Ordförande
Charlotta Elise Blom	Sekreterare
Jakob Börjeson	Kassör
Erik Loord	Ledamot (avgått 2025-12-12)
Emma Göth	Ledamot (avgått 2025-10-14)
Mårten Olin	Ledamot
David Hoey	Suppleant
Jan-Ole Jacobsen	Suppleant
Sofia Eklund	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Dagmar Fuhrmann, Margaretha Nordin och Thérèse Fladby, samtliga för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Katarina Nyberg vid HQV valts, för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

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 har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Installation av laddboxar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2019** ● Byte av portkod/låssystem
Stamspolning
- 2020** ● Installation av solceller
- 2021** ● Förebyggande statusbesiktning fukt och installation av vattenlarm
- 2022** ● Målning av gångar till garage
Installation av laddboxar
Kontroll av el-centraler i samtliga lägenheter
- 2023** ● Byte av mätare för individuell varmvattenförbrukning
Dammbindning av betonggolv i garage
- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Energideklaration
Byte av värmepump i undercentral
Stamspolning

Planerade underhåll

Föreningen har inget underhåll planerat för det kommande året.

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

Återvinning och avfall	PreZero Recycling
Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Parkeringsförvaltning	Parkit
Skötsel av innergård och utemiljö	HSB Stockholm
Städning av gemensamma utrymmen	Eds städfirma
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB (WIAB)
Tv	Sappa (ersätts av Allente under 2026)
Vinterunderhåll	HSB Stockholm, JW Plåt

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under 2025 höjdes årsavgiften med 3 %. Även för 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % för att täcka föreningens ökande kostnader. Den främsta orsaken till de ökande kostnaderna är två lån som ska skrivas om under 2026. Utöver detta höjer de kommunala bolagen taxor för fjärrvärme, vatten och avfall.

Styrelsen bedömer att kostnaderna för underhåll kommer bli högre under åren som ligger framför oss. Föreningens hus är dock fortfarande nya, underhållsbehovet är ännu lågt och inga större åtgärder ligger i underhållsplanen för 2026.

Styrelsen avser att fortsätta amortera på föreningens lån i samma takt som 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 2026 bedömer styrelsen att ekonomin har de marginaler som behövs för att hantera oförutsedda utgifter.

Förändringar i avtal

Parkeringsförvaltning - under räkenskapsåret har styrelsen tecknat ett nytt avtal med Parkit, vilket också innebär att samarbetet med Aimo park har avslutats.

Bredband - styrelsen har förlängt gruppavtalet med Bredband2.

Tv - styrelsen har tecknat ett nytt gruppavtal för tv med Allente och övergången från Sappa till Allente kommer att ske under 2026.

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 342 Kkr och planerat underhåll för 334 Kkr.

Planerat underhåll som genomförts under året:

- Byte av styrsystem i undercentralen
- Uppfräschning av entréer och hisspartier

Föreningen har utöver ovan också anlagt en ny grusyta under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 186 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 181 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 762 676	7 610 227	7 347 895	6 729 456
Resultat efter fin. poster	429 894	622 980	785 252	675 236
Soliditet (%)	81	80	80	79
Yttre fond	9 329 699	8 614 792	7 798 967	6 798 967
Taxeringsvärde	420 200 000	426 200 000	426 200 000	426 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	782	758	736	673
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	85,9	85,7	72,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 680	7 967	8 196	8 598
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 529	6 773	6 968	7 310
Sparande / kvm totalyta, kr	299	313	321	292
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	37	43	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	54	43	46
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	23	17	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	125	114	103	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	1,60	1,62	0,79
Räntekänslighet (%)	9,82	10,51	11,17	12,71

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 142 158 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.

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	122 977 000	-	-	122 977 000
Upplåtelseavgifter	159 993 000	-	-	159 993 000
Fond, yttre underhåll	8 614 792	-	714 907	9 329 699
Balanserat resultat	-3 627 593	622 980	-714 907	-3 719 520
Årets resultat	622 980	-622 980	429 894	429 894
Eget kapital	288 580 179	0	429 894	289 010 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 719 520
Årets resultat	429 894
Totalt	-3 289 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-287 250
Balanseras i ny räkning	-4 002 376
	-3 289 626

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 762 677	7 610 227
Övriga rörelseintäkter	3	32 368	86 867
Summa rörelseintäkter		7 795 045	7 697 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 313 866	-3 180 199
Övriga externa kostnader	9	-297 075	-294 720
Personalkostnader	10	-231 825	-225 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 304 156	-2 304 156
Summa rörelsekostnader		-6 146 922	-6 004 985
RÖRELSERESULTAT		1 648 123	1 692 109
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 787	57 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 253 016	-1 126 674
Summa finansiella poster		-1 218 229	-1 069 129
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		429 894	622 980
ÅRETS RESULTAT		429 894	622 980

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	353 090 325	355 304 133
Maskiner och inventarier	13	429 184	519 532
Summa materiella anläggningstillgångar		353 519 509	355 823 665
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		353 519 509	355 823 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 644	37 680
Övriga fordringar	14	51 452	58 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	246 036	259 616
Summa kortfristiga fordringar		308 132	356 100
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 193 138	2 894 296
Summa kassa och bank		3 193 138	2 894 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 501 270	3 250 396
SUMMA TILLGÅNGAR		357 020 779	359 074 061

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		282 970 000	282 970 000
Fond för yttre underhåll		9 329 699	8 614 792
Summa bundet eget kapital		292 299 699	291 584 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 719 520	-3 627 593
Årets resultat		429 894	622 980
Summa fritt eget kapital		-3 289 626	-3 004 613
SUMMA EGET KAPITAL		289 010 073	288 580 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 937 000	53 000 000
Summa långfristiga skulder		26 937 000	53 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	40 000 000	16 437 000
Leverantörsskulder		67 993	120 718
Skatteskulder		0	4 162
Övriga kortfristiga skulder		1 081	160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 004 633	931 842
Summa kortfristiga skulder		41 073 707	17 493 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		357 020 779	359 074 061

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 648 123	1 692 109
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 304 156	2 304 156
	3 952 279	3 996 265
Erhållen ränta	34 787	57 545
Erlagd ränta	-1 261 863	-1 112 169
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 725 203	2 941 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 968	30 360
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 672	-139 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 798 843	2 832 922
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 500 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 500 000	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	298 843	832 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 894 296	2 061 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 193 138	2 894 296

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Havsörnen i Örnberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för värme.

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 - 20 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 427 248	6 239 928
Hysesintäkter, garage	748 254	875 522
Årsavgifter bredband/TV	244 944	229 824
Årsavgifter varmvattenförbrukning	141 195	138 282
Försäljning el solceller	400	468
Elförbrukning laddstolpar	22 023	20 505
Övernattnings-/gästlägenhet	140 100	82 200
Övriga intäkter	486	0
Pant- och överlåtelseavgifter	38 027	23 497
Summa	7 762 677	7 610 227

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 128	3 958
Erhållna bidrag	30 240	0
Försäkringsersättning	0	82 909
Summa	32 368	86 867

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Övriga kostnader	2 128	3 951
Fastighetsskötsel	61 563	60 276
Städning/Entrémattor	183 959	173 122
Besiktning och service	96 768	96 723
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	31 250
Energideklarationer	0	8 750
Radon	0	23 810
Parkerings tjänster	55 985	66 020
Yttre skötsel	138 239	136 342
Vinterunderhåll	87 596	101 174
Summa	626 238	701 417

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer och underhåll filter	25 918	0
Reparationer och underhåll bostäder	0	6 313
Reparationer och underhåll dörrar/lås/porttelefon	11 477	25 107
Reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	5 125	16 892
Reparationer och underhåll VA	51 853	0
Reparationer och underhåll ventilation	4 875	0
Reparationer och underhåll el/installationer	22 439	58 968
Reparationer och underhåll laddboxar/laddstolpar	19 008	0
Reparationer och underhåll hissar	159 716	49 281
Reparationer och underhåll gård/markytor	0	6 439
Reparationer skadegörelse	0	581
Reparationer och underhåll garage och p-platser	2 568	0
Reparation försäkringskada	43 609	132 154
Summa	346 588	295 734

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	19 470	0
Planerat underhåll installationer	287 250	285 093
Planerat underhåll markytor	27 144	0
Summa	333 864	285 093

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	414 327	379 259
Uppvärmning	586 110	549 336
Vatten	280 585	237 841
Sophämtning	199 047	166 185
Summa	1 480 069	1 332 621

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	194 480	183 028
Självrisker	0	57 300
Mättjänster vatten	13 623	12 998
TV och bredband	267 004	260 007
Fastighetsskatt	52 000	52 000
Summa	527 107	565 333

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Gemensamhetsanläggningar	23 030	52 765
Förbrukningsinventarier	18 644	7 793
Förbrukningsmaterial	8 290	1 187
Revisionsarvoden	52 761	65 149
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	934	0
Ekonomisk förvaltning	125 615	120 779
Pant- och överlåtelsekostnad	38 027	23 497
Övriga förvaltningskostnader	1 700	0
It-tjänster	6 618	6 486
Serviceavgift branschorganisation	8 200	8 200
Bankkostnader	6 007	5 245
Övriga externa kostnader	7 250	3 620
Summa	297 075	294 720

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Sociala avgifter	55 425	54 010
Summa	231 825	225 910

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 253 016	1 126 674
Summa	1 253 016	1 126 674

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	380 400 000	380 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	380 400 000	380 400 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 095 867	-22 882 059
Årets avskrivning	-2 213 808	-2 213 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 309 675	-25 095 867
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	353 090 325	355 304 133
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>113 676 000</i>	<i>113 676 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	264 200 000	252 200 000
Taxeringsvärde mark	156 000 000	174 000 000
Summa	420 200 000	426 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 042 771	1 042 771
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 042 771	1 042 771
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-523 239	-432 891
Årets avskrivning	-90 348	-90 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-613 587	-523 239
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	429 184	519 532

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	45 211	49 310
Skattefordringar	426	0
Momsfordran	5 815	6 064
Övriga fordringar	0	3 430
Summa	51 452	58 804

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 145	45 694
Försäkringspremier	65 875	62 736
TV och bredband	56 300	72 351
Ekonomisk förvaltning	29 664	28 820
Upplupna varmvattenavgifter	49 052	50 015
Summa	246 036	259 616

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,72 %	1 000 000	1 500 000
Nordea	2029-03-21	3,24 %	12 937 000	14 937 000
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			66 937 000	69 437 000
Varav kortfristig del			40 000 000	16 437 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 937 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 103	13 361
Städning	12 232	11 922
El	38 600	55 404
Uppvärmning	98 082	63 154
Vatten	52 810	45 677
Styrelsearvoden och sociala avgifter	137 087	135 900
Sophantering	34 871	26 809
Utgiftsräntor	16 012	24 859
Förutbetalda avgifter/hyror	573 836	554 756
Summa	1 004 633	931 842

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

97 500 000

2024-12-31

97 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholms kommun

Anna Björklund
Ordförande

Charlotta Elise Blom
Sekreterare

Jakob Börjeson
Kassör

Mårten Olin
Ledamot

David Hoey
Suppleant, i egenskap av ledamot

Jan-Ole Jacobsen
Suppleant, i egenskap av ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Katarina Nyberg
Auktoriserad Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.02.2026 08:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.02.2026 10:50

DOCUMENT ID:

ryrUdDgOZe

ENVELOPE ID:

rkNUODI_Zx-ryrUdDgOZe

DOCUMENT NAME:

Brf Havsörnen i Örnberg, 769622-0420 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

aa9eedb54394e855d73fb9d41a7f684e626362e64dccfe
d455a7b0fd9c3e00c66d28b1594a91c17b76317c40cd6
b7f0924a8feab25024b914f232a068dfe5552

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID HOEY david.hoey84@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 10:56 16.02.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.123
2. MÅRTEN ROBERT OLIN martenolin@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 11:06 16.02.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.170.135
3. MINA ANNA BJÖRKLUND anna.bjorklund@bliqueby nobis.se	 Signed Authenticated	16.02.2026 11:20 16.02.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.8.130
4. Charlotta Elise Blom charlotta.blom08@gmail. com	 Signed Authenticated	16.02.2026 12:16 16.02.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.24
5. JAKOB ANDERS BÖRJES ON jaborjeson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.02.2026 15:16 16.02.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.49.87
6. Jan-Ole Jacobsen olebunn@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.02.2026 21:12 16.02.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.249.232.47
7. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsth m.se	 Signed Authenticated	17.02.2026 08:53 17.02.2026 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.229.5

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

📎 Attachments

No attachments 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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnberg
Org.nr 769622-0420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnberg för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnbergs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.02.2026 08:53

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 16.02.2026 10:50

DOCUMENT ID:

rkWr8_Pgu-l

ENVELOPE ID:

r1e48dvgOZx-rkWr8_Pgu-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnberg 2025-12-31 (1).pdf

2 pages

SHA-512:

d1a48cdb377d7d7edbe0dcc12a9c8c776721aa81d8c94
bfd87ac9983a4f7927edb394d4f59f488e87037f5fc11ef9
ffbb5821470eda3e99f4fadb019c1480422

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG	Signed	17.02.2026 08:53	eID	Swedish BankID
katarina.nyberg@hqvsthl m.se	Authenticated	17.02.2026 08:52	Low	IP: 20.91.229.5

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

Attachments

No attachments 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

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