

Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby

Org.nr: 769602-2438

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby, 769602-2438, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Paul Roman
Ledamot	Cecilia Lindblad
Ledamot	Peter Jansson
Ledamot	Niklas Eriksson
Suppleant	Anne Wachtmeister
Suppleant	Gustav Löfgren

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Mikael Siverwall
	Certe Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Joakim Björkman

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
2	24	4

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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Therese Angarth	130
Louise Jansson	15

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Bredband	Telenor Sverige AB
Städning	Anne Blom Städ & Service AB
Elavtal avseende volym	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning Stockholm AB
Skadedjursbekämpning	Anicimex AB
Serviceavtal värme	Rörkompetens Stockholm AB
Vinterrenhållning	Alltrac Markentreprenad AB
Serviceavtal mattor	CWS Sweden AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 78 227 kr (203 596 kr 2023) och planerat underhåll för 124 576 kr (384 353 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-02 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 534 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 232 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Målning av tak	2024
Byte av 2 st torkskåp samt ljudisolering tak	2023
Byte av brinepump	2023
Byte av fönster	2023
Byte av expansionskärl	2020
Installation luftvärmepump lokal	2019
Tätning tak	2019
Relining	2018
Utebelysning	2018
Ny el i både trapphusen med LED-belysning	2017
Säkerhetsdörr till alla lägenheter samt postboxar	2017
Målning trapphus	2017
Branddörrar i källaren	2017
Renovering av fasad	2016
Installation av rökgasluckor	2014
Stambyte	2012
Byte av fönster	2012
Byte av uppvärmningssystem till bergvärme	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2024 har följande underhåll genomförts. Vi har i egen regi målat golvet i torkrummet samt golven i trapphusen. Asfaltering av infarten till källaren 3:an har utförts utan kostnad för föreningen. Övrigt underhåll är byte av fläkt i 1:an, justerat ytterdörrar källare, målat taket på husets sydsida, reparerat putsskador på huset samt ordnat belysning pergolan.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 077	2 026	1 765	1 705
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 119	- 460	- 236	- 235
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-91	-161	-322	-242
Sparande, kr/kvm	192	157	87	107
Soliditet, (%)	64	63	64	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	792	721	659	629
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	74	69	73	73
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	759	690	627	598
Lokalhyra, kr/kvm	1 482	1 434	1 297	1 239
Bostadshyra, kr/kvm	1 290	1 223	1 181	1 139
Driftkostnad, kr/kvm	435	440	514	373
Energikostnad, kr/kvm	211	219	288	205
Ränta, kr/kvm	145	97	73	70
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	232	232	227	219
Skuldsättning, kr/kvm	6 084	6 302	6 302	7 606
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 198	7 455	7 455	8 998
Räntekänslighet, (%)	9	10	11	14
Snittränta, (%)	2.38	1.54	1.16	0.92

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	37 382 642	2 045 919	- 13 053 352	- 459 530
Disposition enligt föreningsstämma			-459 530	459 530
Avsättning till underhållsfond 2024		142 221	-142 221	
Extraavsättning till underhållsfond 2023		391 779	-391 779	
Anspråktagande av underhållsfond 2023		-384 353	384 353	
Årets resultat				-119 375
Vid årets slut	37 382 642	2 195 566	- 13 662 529	- 119 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 13 520 308
Årets resultat före fondändring	- 119 375
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 142 221
Summa över/underskott	- 13 781 904

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Extra avsättning till yttre fond (utöver stadgeenlig avsättning)	- 391 779
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	124 576
Att balansera i ny räkning	- 13 514 701
Totalt	- 13 781 904

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 999 125

1 837 523

Övriga rörelseintäkter

3

77 420

188 324

Summa rörelseintäkter

2 076 545

2 025 847

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 203 689

-1 600 358

Övriga kostnader

5

-153 721

-168 210

Personalkostnader

6

-75 303

-64 897

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-437 712

-437 372

Summa rörelsekostnader

-1 870 425

-2 270 837

RÖRELSERESULTAT

206 120

-244 990

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 418

8 802

Räntekostnader och liknande resultatposter

-332 913

-223 342

Summa finansiella poster

-325 495

-214 540

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-119 375

-459 530

RESULTAT FÖRE SKATT

-119 375

-459 530

ÅRETS RESULTAT

-119 375

-459 530



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	39 680 477	40 118 189
Summa materiella anläggningstillgångar		39 680 477	40 118 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 680 477	40 118 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 102	4 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	86 538	59 305
Summa kortfristiga fordringar		89 640	63 700
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	519 877	780 476
Summa kassa och bank		519 877	780 476
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		609 517	844 176
SUMMA TILLGÅNGAR		40 289 994	40 962 365



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 382 642	37 382 642
Underhållsfond		2 195 566	2 045 919
Summa bundet eget kapital		39 578 208	39 428 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 662 529	-13 053 352
Årets resultat		-119 375	-459 530
Summa fritt eget kapital		-13 781 904	-13 512 882
SUMMA EGET KAPITAL		25 796 304	25 915 679
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	14 000 000	14 500 000
Leverantörsskulder		96 363	206 897
Skatteskulder		4 853	7 652
Övriga skulder		33 693	24 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	358 781	308 073
Summa kortfristiga skulder		14 493 690	15 046 686
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 493 690	15 046 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 289 994	40 962 365



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	206 120	-244 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	437 712	437 372
Summa	643 832	192 382
Erhållen ränta	7 418	8 802
Erlagd ränta	-332 913	-223 342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	318 337	-22 158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-25 940	596
Förändring av rörelseskulder	-52 996	-9 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 401	-30 813
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	-260 599	-30 813
Likvida medel vid årets början	780 476	811 289
Likvida medel vid årets slut	519 877	780 476



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 475 856	1 341 649
Hysesintäkter		
Hyor bostäder	272 109	258 018
Hyor lokaler	214 920	201 768
Hyor p-platser/garage	30 000	29 968
Övriga objekt	6 240	6 120
	523 269	495 874
Totalt årsavgifter och hyror	1 999 125	1 837 523



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Debiterade tillval	6 021	5 814
Överlåtelseavgifter	2 866	6 250
Övriga intäkter	2 413	110 140
Kommunikation	66 120	66 120
	77 420	188 324
Totalt övriga rörelseintäkter	77 420	188 324

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	431 623	461 996
Vatten och avlopp	54 936	42 510
Avfallshantering	54 663	51 364
Sotning	820	0
Teknisk förvaltning	117 648	148 147
Serviceavtal	35 359	4 628
Besiktningsskostnader	4 083	4 944
Systematiskt brandskyddsarbete	21 219	18 856
Snöröjning	55 749	60 514
Bevakningskostnader	8 898	8 898
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 559	0
Bredband	59 400	64 232
Kabel-TV	32 040	36 600
Försäkringar	33 688	31 146
Förbrukningsmaterial	25 815	18 417
Hyressättningsavgift	417	417
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 970	59 740
	1 000 886	1 012 409
Reparationer		
Huskropp	1 500	2 938
Bostäder	6 476	0
Lokaler	17 455	0
Övriga installationer	0	11 938
Vattenskador	0	77 361
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	13 443
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 138	6 129
Övrigt, gemensamma utrymmen	31 750	17 191
VA & sanitet, installationer	6 952	29 744
Värme, installationer	3 911	7 219
Ventilation, installationer	7 044	0
El, installationer	0	37 634
	78 227	203 596
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	207 627
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	127 814
Övrigt, gemensamma utrymmen	124 576	0
Värme, installationer	0	48 912
	124 576	384 353
Totalt fastighetskostnader	1 203 689	1 600 358



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 681	5 730
Förvaltningskostnader	90 518	83 866
Revision	22 774	19 038
Tele och post	1 736	2 567
Jurist- och advokatkostnader	0	6 886
Kontorsmateriel och trycksaker	0	3 814
Bankkostnader	2 078	1 681
Frakter och transporter	0	816
IT-tjänster	1 766	1 191
Övriga externa tjänster	29 168	41 820
Övriga externa kostnader	0	801
Totalt övriga kostnader	153 721	168 210

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 003	12 397
	75 303	64 897
Totalt personalkostnader	75 303	64 897

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	437 712	437 372
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	437 712	437 372

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	18 500 000	18 500 000
Summa:	18 500 000	18 500 000



Not 9. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	33 796 716	33 796 716
Mark	11 750 068	11 750 068
Markanläggningar	123 552	123 552
Utgående anskaffningsvärden	45 670 336	45 670 336
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 428 595	- 4 991 223
Markanläggningar	- 123 552	- 123 552
Årets avskrivning på byggnader	- 437 712	- 437 372
Utgående avskrivningar	-5 989 859	-5 552 147
Utgående redovisat värde	39 680 477	40 118 189
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 930 409	28 368 121
Mark	11 750 068	11 750 068
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	25 711 000	25 711 000
	25 711 000	25 711 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	46 200 000	46 200 000
Lokaler	1 207 000	1 207 000
	47 407 000	47 407 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	86 538	59 305
Summa	86 538	59 305

Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	400 773	660 252
Transaktionskonto SEB	119 104	120 224
Summa	519 877	780 476

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 000 000	14 500 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Summa	14 000 000	14 500 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB*	2025-06-28	3,92 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-09-28	2,87 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2025-09-28	2,87 %	2 000 000	2 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 000 000	14 500 000

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	79 758	68 996
Upplupna räntekostnader	2 582	1 552
Förutbetalda intäkter	181 717	146 356
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 000
Upplupna kostnader	72 724	72 168
Summa	358 781	308 072

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna med 5% per 1 januari 2025.



Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Paul Roman
Ordförande

Cecilia Lindblad
Ledamot

Peter Jansson
Ledamot

Niklas Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Certe Revision AB
Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 08:25

SENT BY OWNER:
Sofia Dahm • 06.05.2025 09:52

DOCUMENT ID:
SJgYpkrwlll

ENVELOPE ID:
B1tpySvxxe-SJgYpkrwlll

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PAUL ROMAN	 Signed	06.05.2025 10:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2025 10:11	Low	.
Cecilia Linnéa Lindblad	 Signed	06.05.2025 10:36	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2025 10:34	Low	
PETER JANSSON	 Signed	06.05.2025 15:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	06.05.2025 15:14	Low	
Niklas Gustaf Eriksson	 Signed	07.05.2025 07:59	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.05.2025 07:50	Low	
MIKAEL SIVERWALL	 Signed	07.05.2025 08:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.05.2025 08:20	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsörnen i Täby

Org.nr 769602-2438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Havsörnen i Täby för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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.

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

- skaffar 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 Brf Havsörnen i Täby för räkenskapsåret 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 *Revisorers 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 7 maj 2025

Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 08:20

SENT BY OWNER:

Mikael Siverwall • 07.05.2025 08:19

DOCUMENT ID:

SJruidOlge

ENVELOPE ID:

rk4usudxeg-SJruidOlge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Havsörnen i Täby 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL SIVERWALL	 Signed	07.05.2025 08:20	eID	Swedish BankID
	Authenticated	07.05.2025 08:20	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

