Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby

Org.nr: 769602-2438

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rk2Y4eKjWx-BkhKEltsWx

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby, 769602-2438, med säte i Täby, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 kallasbostadsrätt. 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.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Paul Roman	2026
Ledamot	Cecilia Lindblad	2026
Ledamot	Peter Jansson	2026
Ledamot	Niklas Eriksson	2026
Suppleant	Anne Wachtmeister	2026
Suppleant	Gustav Löfgren	2026

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 28 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt, 1 lokal, 1 förråd samt 6 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick förvaltning 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
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 71 845 kr (78 227 kr 2024) och planerat underhåll för 2520105 kr (124 576 kr 2024). 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 535 333 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 233 kr per kvm.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av balkonger	2025
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 2025-05-20. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god, med förhållandevis låg belåning per kvm. I slutet av året beslutades att behålla föreningsavgiften oförändrad inför 2026.

Vårt största åtagande under året var installation av nya balkonger, då det visade sig att de befintliga balkongerna uppnått sin tekniska livslängd. De nya balkongerna beräknas hålla i minst 50 år framöver. Entreprenören har utfört arbetet med beröm godkänt.

Vi har installerat två laddboxar för fordon samt ytterligare en parkeringsplats. Naturvårdsverket bidrar med över 50% av kostnaden för laddboxarna. Vid behov kommer fler laddboxar och parkeringsplatser installeras.

Vi har från kommunens tekniska avdelning fått veta att vårt dagvatten är felkopplat, anslutet till spillvatten dvs avloppet, vilket inte är tillåtet. Det finns flera alternativa lösningar på problemet, dessa kommer tillsammans med kommunen att utredas under våren 2026.

Styrelsen fortsätter att jobba för att Brf Havsörnen skall vara en välmående och trivsam förening.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 35 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 232	2 077	2 026	1 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 442	- 119	- 460	- 236
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-2 413	-91	-161	-322
Sparande, kr/kvm	189	192	157	87
Soliditet, (%)	57	64	63	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	831	792	721	659
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	72	74	69	73
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	797	759	690	627
Lokalhyra, kr/kvm	1 506	1 482	1 434	1 297
Bostadshyra, kr/kvm	1 300	1 290	1 223	1 181
Driftkostnad, kr/kvm	433	435	440	514
Energikostnad, kr/kvm	218	211	219	288
Ränta, kr/kvm	188	145	97	73
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	233	232	232	227
Skuldsättning, kr/kvm	7 384	6 084	6 302	6 302
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 735	7 198	7 455	7 455
Räntekänslighet, (%)	11	9	10	11
Snittränta, (%)	2.54	2.38	1.54	1.16

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	37 382 642	2 195 566	- 13 662 529	- 119 375
Resultatdisposition enligt stämman:			-119 375	119 375
Avsättning till underhållsfond 2025		136 398	-136 398	
Ianspråktagande av underhållsfond 2024		-124 576	124 576	
Extraavsättning till underhållsfond 2024		391 779	-391 779	
Årets resultat				-2 441 983
Vid årets slut	**37 382 642**	**2 599 167**	**- 14 185 505**	**- 2 441 983**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 14 049 107
Årets resultat före fondändring	- 2 441 983
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 136 398
Summa över/underskott	**- 16 627 488**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Extra avsättning till yttre fond (utöver stadgeenligt avsättning)	- 398 935
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	2 520 105
Att balansera i ny räkning	- 18 748 658
Totalt	**- 16 627 488**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	2 075 998	1 999 125
Övriga rörelseintäkter	*3*	155 601	77 420
Summa rörelseintäkter		**2 231 599**	**2 076 545**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-3 588 447	-1 203 689
Övriga kostnader	*5*	-148 688	-153 721
Personalkostnader	*6*	-69 701	-75 303
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-439 911	-437 712
Summa rörelsekostnader		**-4 246 747**	**-1 870 425**
RÖRELSERESULTAT		**-2 015 148**	**206 120**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 757	7 418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 592	-332 913
Summa finansiella poster		**-426 835**	**-325 495**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 441 983**	**-119 375**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-2 441 983**	**-119 375**
ÅRETS RESULTAT		**-2 441 983**	**-119 375**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	39 242 651	39 680 477
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	47 960	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 290 611**	**39 680 477**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**39 290 611**	**39 680 477**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 803	3 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	83 619	86 538
Summa kortfristiga fordringar		**111 422**	**89 640**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	1 553 413	519 877
Summa kassa och bank		**1 553 413**	**519 877**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 664 835**	**609 517**
SUMMA TILLGÅNGAR		**40 955 446**	**40 289 994**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 382 642	37 382 642
Underhållsfond		2 599 167	2 195 566
Summa bundet eget kapital		**39 981 809**	**39 578 208**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 185 505	-13 662 529
Årets resultat		-2 441 983	-119 375
Summa fritt eget kapital		**-16 627 488**	**-13 781 904**
SUMMA EGET KAPITAL		**23 354 321**	**25 796 304**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	16 990 000	14 000 000
Leverantörsskulder		233 709	96 363
Skatteskulder		4 144	4 853
Övriga skulder		16 371	33 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	356 901	358 781
Summa kortfristiga skulder		**17 601 125**	**14 493 690**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**17 601 125**	**14 493 690**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**40 955 446**	**40 289 994**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-2 015 148	206 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		439 911	437 712
Summa		**-1 575 237**	**643 832**
Erhållen ränta		5 757	7 418
Erlagd ränta		-432 592	-332 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-2 002 072**	**318 337**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-21 782	-25 940
Förändring av rörelseskulder		117 435	-52 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 906 419**	**239 401**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-50 045	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-50 045**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av fastighetslån		3 000 000	0
Amortering av fastighetslån		-10 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 990 000**	**-500 000**
Årets kassaflöde		**1 033 536**	**-260 599**
Likvida medel vid årets början		**519 877**	**780 476**
Likvida medel vid årets slut		**1 553 413**	**519 877**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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	50 -100 år
Inventarier	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	1 549 608	1 475 856
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	274 218	272 109
Hyror lokaler	218 316	214 920
Hyror p-platser/garage	27 484	30 000
Övriga objekt	6 372	6 240
	526 390	**523 269**
Totalt årsavgifter och hyror	**2 075 998**	**1 999 125**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Debiterade tillval	6 076	6 021
Överlåtelseavgifter	4 299	2 866
Övriga intäkter	79 106	2 413
Kommunikation	66 120	66 120
	155 601	**77 420**
Totalt övriga rörelseintäkter	**155 601**	**77 420**

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 84 273 kr i form av momsåterbetalning.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	429 617	431 623
Vatten och avlopp	72 581	54 936
Avfallshantering	63 012	54 663
Sotning	1 231	820
Teknisk förvaltning	118 032	117 648
Serviceavtal	42 455	35 359
Besiktningskostnader	0	4 083
Systematiskt brandskyddsarbete	21 877	21 219
Snöröjning	34 300	55 749
Bevakningskostnader	0	8 898
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	3 559
Bredband	60 332	59 400
Kabel-TV	35 460	32 040
Försäkringar	35 477	33 688
Förbrukningsmaterial	17 742	25 815
Hyressättningsavgift	0	417
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 380	60 970
	996 497	**1 000 886**
Reparationer		
Huskropp	6 525	1 500
Bostäder	8 210	6 476
Lokaler	0	17 455
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	3 138
Övrigt, gemensamma utrymmen	16 723	31 750
VA & sanitet, installationer	4 894	6 952
Värme, installationer	31 412	3 911
Ventilation, installationer	4 081	7 044
	71 845	**78 227**
Planerat underhåll		
Huskropp, balkonger	2 434 950	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	51 375	124 576
El, installationer	33 780	0
	2 520 105	**124 576**
Totalt fastighetskostnader	**3 588 447**	**1 203 689**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 773	5 681
Förvaltningskostnader	100 669	90 518
Revision	23 050	22 774
Tele och post	2 310	1 736
Bankkostnader	1 888	2 078
Frakter och transporter	357	0
IT-tjänster	893	1 766
Övriga externa tjänster	8 673	29 168
Övriga externa kostnader	5 076	0
Totalt övriga kostnader	**148 688**	**153 721**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	10 901	18 003
	69 701	**75 303**
Totalt personalkostnader	**69 701**	**75 303**

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	437 826	437 712
Inventarier, maskiner och installationer	2 085	0
	439 911	**437 712**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**439 911**	**437 712**

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	21 000 000	18 500 000
Summa:	**21 000 000**	**18 500 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	- 5 866 307	- 5 428 595
Markanläggningar	- 123 552	- 123 552
Årets avskrivning på byggnader	- 437 826	- 437 712
Utgående avskrivningar	**-6 427 685**	**-5 989 859**
Utgående redovisat värde	**39 242 651**	**39 680 477**
Varav		
Byggnader	27 492 583	27 930 409
Mark	11 750 068	11 750 068
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	27 986 000	25 711 000
Taxeringsvärde mark	17 480 000	21 696 000
	45 466 000	**47 407 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	44 200 000	46 200 000
Lokaler	1 260 000	1 207 000
	45 460 000	**47 407 000**

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	50 045	0
Utgående anskaffningsvärden	**50 045**	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 2 085	0
Utgående avskrivningar	**- 2 085**	**0**
Utgående redovisat värde	**47 960**	**0**

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	83 619	86 538
Summa	**83 619**	**86 538**

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	360 393	400 773
Transaktionskonto SEB	1 193 020	119 104
Summa	**1 553 413**	**519 877**

Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 990 000	14 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Summa	**16 990 000**	**14 000 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,49 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2026-09-28	2,63 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2026-09-28	2,63 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-12-28	2,48 %	1 000 000	0
SEB	2026-09-28	2,51 %	995 000	0
SEB	2026-10-28	2,46 %	995 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**16 990 000**	**14 000 000**

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 303	79 758
Upplupna räntekostnader	6 151	2 582
Förutbetalda intäkter	167 875	181 717
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 000
Upplupna kostnader	84 572	72 724
Summa	**356 901**	**358 781**

Not 16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen under 2026 upplåtit en hyresrätt.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

SEALED BY Verified RK2Y4EKJWX-BKHKELTSWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 08:38

SENT BY OWNER:
Sofia Dahm · 31.03.2026 09:15

DOCUMENT ID:
BkhKEltsWx

ENVELOPE ID:
rk2Y4eKjWx-BkhKEltsWx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby.pdf
18 pages

SHA-512:
ab7e98945ebe8941928bd8fb9e1319a5ba1e755b332eda
d3a36e8b483601f040aa129967ef5cc73bbc660c0aa5e6
13dba544f7f4e3f7e1811c0cf70912a25532

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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
PETER JANSSON	Signed	31.03.2026 11:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/08/13)
	Authenticated	31.03.2026 11:47	Low	
Cecilia Linnéa Lindblad	Signed	01.04.2026 08:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/16)
	Authenticated	01.04.2026 08:50	Low	
PAUL ROMAN	Signed	01.04.2026 22:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/11/27)
	Authenticated	01.04.2026 22:11	Low	
Niklas Gustaf Eriksson	Signed	09.04.2026 15:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/02/04)
	Authenticated	09.04.2026 15:43	Low	
MIKAEL SIVERWALL	Signed	10.04.2026 08:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/13)
	Authenticated	10.04.2026 08:31	Low	

* 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

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 2025.

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 2025-12-31 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.

ryt4KzLnWx-S1qVFGL3We

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 2025 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

ryt4KzLnWx-S1qVFGL3We

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 10 april 2026

_____
Mikael Siverwall
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ryt4KzLnWx-S1qVFGL3We

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 08:33

SENT BY OWNER:
Mikael Siverwall · 10.04.2026 08:31

DOCUMENT ID:
S1qVFGL3We

ENVELOPE ID:
ryt4KzLnWx-S1qVFGL3We

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Havsörnen.pdf
3 pages

SHA-512:
99d02f5c65b484c57802010ead1e14ea0e7b53ef8f18a9
55aaeab2b512e006f8e1368fe64fd6dc7b71bdf9cd2abe7
82dad0d94232b26e9e9e6f10cd853b0fe2f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL SIVERWALL	Signed	10.04.2026 08:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/05/13)
	Authenticated	10.04.2026 08:33	Low	

* 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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ordlista

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

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

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

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

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

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BREDABLICK

phm partner

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

