

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Havsörnen i
Landskrona

769622-4422

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Landskrona bildades den 11 november 2010 och registrerades hos Bolagsverket den 7 december år 2010. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Den 2 maj 2011 förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtterna Landskrona Kungsörnen 1 och Landskrona Kungsörnen 4 för en köpeskilling av arton miljoner etthundratusen kronor (18.100.000:-). 1 november 2014 friköpte bostadsrättsföreningen tomter av Landskrona stad för en köpeskilling av femhundra-trettio-tretusen sexhundra kronor (533.600:-). I februari 2016 har lagfart reglerats för de förvärvade tomträtterna.

Av fastigheternas totalt elva lägenheter, upplåtes en lägenhet som hyresrätt.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har en bostadsrätt bytt ägare. Under verksamhetsåret har obligatorisk ventilationskontroll (OVK) slutförts samt energideklaration upprättats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	792	761	788	755
Resultat efter finansiella poster	47	94	-71	96
Soliditet (%)	59,9	59,8	59,6	60,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	683	669	669	669
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 195	8 225	8 234	8 236
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 509	9 544	9 555	9 557
Sparande per kvm (kr/kvm)	195	243	306	282
Räntekänslighet (%)	13,9	14,3	14,3	14,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	244	243	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,4	71,9	69,4	72,4

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 326 500	74 042	303 529	93 590	11 797 661
Disposition av föregående års resultat:		15 822	77 768	-93 590	0
Årets resultat				47 192	47 192
Belopp vid årets utgång	11 326 500	89 864	381 297	47 192	11 844 853

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	381 297
årets vinst	47 192
	428 489

disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	15 822
i ny räkning överföres	412 667
	428 489

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

3

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

2

792 099

760 881

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

792 099

760 881

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

3

-432 471

-424 501

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-130 638

-130 130

Summa rörelsekostnader

-563 109

-554 631

Rörelseresultat

228 990

206 250

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 433

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-199 231

-112 660

Summa finansiella poster

-181 798

-112 660

Resultat efter finansiella poster

47 192

93 590

Resultat före skatt

47 192

93 590

3 Årets resultat

47 192

93 590

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	17 950 920	18 042 782
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 953	77 247
Summa materiella anläggningstillgångar		17 997 873	18 120 029

Summa anläggningstillgångar

17 997 873

18 120 029

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		6 966	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 048	25 963
Summa kortfristiga fordringar		47 014	25 963

Kassa och bank

Kassa och bank		1 718 035	1 588 342
Summa kassa och bank		1 718 035	1 588 342
Summa omsättningstillgångar		1 765 049	1 614 305

3 SUMMA TILLGÅNGAR

19 762 922

19 734 334

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 326 500

11 326 500

Fond för yttre underhåll

89 864

74 042

Summa bundet eget kapital

11 416 364

11 400 542

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

381 297

303 528

Årets resultat

47 192

93 590

Summa fritt eget kapital

428 489

397 118

Summa eget kapital

11 844 853

11 797 660

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

2 902 165

4 683 598

Summa långfristiga skulder

2 902 165

4 683 598

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

4 866 323

3 113 917

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

149 581

139 159

Summa kortfristiga skulder

5 015 904

3 253 076

Σ SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 762 922

19 734 334

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	7	228 990	206 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		130 638	130 130
Erhållen ränta		17 433	0
Betald ränta		-199 231	-112 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		177 830	223 720

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		-21 051	-1 451
Förändring av kortfristiga skulder		10 422	21 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		167 201	243 413

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 482	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 482	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-29 027	-8 762
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-29 027	-8 762

Årets kassaflöde

129 692 234 651

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 588 343 1 353 692

Likvida medel vid årets slut

1 718 035 1 588 343

3

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	557 724	546 788
Hysesintäkter	143 336	139 668
Övriga intäkter	91 039	74 425
	792 099	760 881

I föreningens årsavgifter ingår...

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Uppvärmning	165 166	156 953
Vatten & Avlopp	49 446	34 962
El	29 919	39 724
Sophantering	33 521	31 646
Försäkring	15 670	14 552
Kabel-TV	58 916	54 182
Fastighetsavgift	16 848	16 946
Reparation & Underhåll	2 920	6 704
Övriga kostnader	60 065	68 832
	432 471	424 501

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 929 535	18 929 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 929 535	18 929 535
Ingående avskrivningar	-886 753	-794 891
Årets avskrivningar	-91 862	-91 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-978 615	-886 753
Utgående redovisat värde	17 950 920	18 042 782

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 835	203 835
Inköp	8 482	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	212 317	203 835
Ingående avskrivningar	-126 588	-88 320
Årets avskrivningar	-38 776	-38 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 364	-126 588
Utgående redovisat värde	46 953	77 247

Not 6 Förfallotid skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller inom 1 år	4 866 323	3 113 917
Förfaller inom 2-5 år	2 902 165	4 683 598
	7 768 488	7 797 515

4 866 323 SEK av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall vid omförändring år 2024.

Not 7 Räntor och utdelningar

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
 Fastighetsinteckning	8 206 000	8 206 000
	8 206 000	8 206 000

Landskrona 2024-05-03



Sven Persson
Ordförande



Agnes Olsson



Inger Dahlgren



Ola Svensson



Erik Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 1 juni 2024

Mazars AB



Birgitta Gren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Landskrona
Org. nr 769622-4422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 på 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 på 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 på 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 Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Landskrona för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Landskrona 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.

Landskrona, 2024-06-01

Mazars AB

Birgitta Green
Birgitta Green
Auktoriserad revisor