

Bostadsrättsföreningen Havsörnsvägen 6 och 8

Org.nr: 769636-9730

Årsredovisning 2022 / 2023

Räkenskapsåret 20220701 - 20230630

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnsvägen 6 och 8, organisationsnummer 769636-9730, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2018

Ekonomisk plan registrerades år 2018

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Beskattning

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.

Styrelse

Ordförande	Christian Ionel
Ledamot	Yohannes Arzelibanos (inaktiv sedan 2023-01-18)
Ledamot	Elinor Marina Engström
Ledamot	Petra Louise Sundberg
Ledamot	Sanja Waernhoff (avgick 2022-12-08)

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nathalie Ljungh och Ali Al-Arbili. Medlemmar får anmäla intresse för styrelsearbete

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Sophämtning, avlopp, vatten	Stockholms vatten
Återvinning	Office Recycling, Rangsell's
Fjärrvärme	Stockholms Exergi
Hissar	ITK Hiss
Elektroniskt passagesystem, porttelefoni	Baxec
Kameraövervakning	Svenska Alarm
Fibernät, anslutningsnät	Stokab
Bredband Portar, kameraövervakning	Tele2
Trappstädning	Smart Trappstädning
Leverantör av elnät	Ellevio
Leverantör av elförbrukning	God El
Fastighetsförvaltning	Bo Bra Fastighetsförvaltning

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Mätbandet 1

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1961

Markarealen uppgår till 5 334 kvm.

Totalyta (m²): 5 501

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	47
5 rok	7
Summa	54

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1
3 rok	12
5 rok	1
Summa	14

Totalt antal bostadslägenheter: 68

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	58	56

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sopor och sortering:

- Upprättande av kundnummer hos Ragnsells för tömning av glas och tidningar efter avrop.
- Kostnadseffektivisering av Miljöstugan samt uppsättning av nya skyltar. Föreningen har under längre tid drabbats av höga felsorteringskostnader, ny straffavgift (2000 kr) för felsortering informeras därför till de boende.

El och kommunikation:

- Byte av elleverantör från GodEl till Fortum. Fast elpris på 3 år med bytesrätt. Börja gälla från 1 augusti 2022.
- Uppdatering av porttelefonisystemet (Baxec).
- Styrelsen har regelbundet behövt byta säkringen till tvättstugan i hus 8. Styrelsen har tagit kontakt med DTR El AB som kommer att felsöka under Q3 2023.

Hysesrätter och lokaler:

- Förhandling om hyror med Hyresgästföreningen genom jurist, hyreshöjning 4,5% från 2023-05-01.
- Flertalet hyror har sedan ombildningen feldebiterats med olika kombinationer av fel grundhyra, fel tillägg och fel avdrag. Alla berörda hyror har korrigerats och debiteras nu korrekt.
- Styrelsen har sagt upp två hyresrätter, utflytt sker under kommande räkenskapsår (Q3 2023).
- Tidigare styrelses ärende om en otillåten andrahandsuthyrning har lagts ner då ingen otillåten uthyrning kunde påvisas.
- Hyresgäst till lokal som sades upp av styrelsen föregående räkenskapsår med utflyttsdatum den sista mars 2023 har ej lämnat lokalen trots att styrelsen gett tre månaders förlängning på uppsägningstiden (till sista juni 2023). Ärendet har gått vidare till kronofogden för avhysning. Lokalen ska bli cykelrum då detta saknas i hus 8 (motsvarande rum i hus 6 är cykelrum).
- Telenor har tagit bort sina master på taket och sagt upp sin lokal. Avtalet löper dock till 2024-09-30 pga. uppsägningstiden.
- Uppsägning av HLU-avtal skickad till Hyresgästföreningen. Ärendet fortfarande under behandling vid räkenskapsårets slut.
- Framtag av mall för hyreskontrakt och vissa rättelser.

Mark:

- Höjning av avgiften för p-platser och garage.
- Ny plantering utanför hus 8.
- Snöskottning och klippning av gräsmattor har skett av styrelsen för att hålla underhållskostnader nere. Vid ett tillfälle avropades snöröjning. Övrigt:
- Uppmärkning av samtliga vind- och källarförråd.
- Förlikningsavtal upprättat med Silvas Bygg, summa 170 000 kr ink moms.
- Justering och optimering av fjärrvärme.
- Utredning av otillåtna andrahandsuthyrningar av både bostadsrätter och hyresrätter.
- Städ dag arrangerades i maj.
- Återställande av källarförråden i hus 8 efter brand.
- Utredning av utbetalda löner och arvoden från föreningens två föregående räkenskapsår pågick fortfarande vid detta räkenskapsårs slut. HSB underlag saknas, styrelsen spenderade 6 månader till att försöka få dem att skicka över dessa. Utredning fortsätter.

Underhållsplan

2023-07-06. Första utkast till underhållsplan genom Resoli blev klar i slutet av räkenskapsåret. Estimerat underhållsbehov per år är 196kr/kvm. Detta är högre än budgeterat. Störst kommande behov i närtid är byte av inkommande servis, centraler samt huvudledning (el). Arbeta fortsätter med prioritering, genomgång och planering.

Fastighetsskötsel och besiktningar

- Avtal med ny fastighetsskötare (Bo Bra) från 1 januari 2023.
- Besiktning av skyddsrum utförd och godkänd i båda husen efter mindre åtgärd (uppsättning av skyltar).
- OVK utförd, resultatet påvisade behov av rengöring samt brister i flertalet lägenheter (främst bostadsrätter). Planering av åtgärder utfört, sker under kommande räkenskapsår (Q3 2023).
- Radonmätningar utförda med förbättrat resultat. Husen är inom godkända nivåer.

Lån och räntor/Avgiftshöjningar

Avgiftshöjning om 25 % från 1 januari 2023 för att täcka ökade räntekostnader. Efter detta förhandlade styrelsen fram amorteringsfrihet på lånen under 2023. Även marginalen förhandlades under våren ner från 1,8% resp. 1,4% till 1,15% på alla lån. Trots detta behov av ytterligare höjning om 45% från 1 april 2023 för att täcka de kraftigt ökade räntorna. Informationsmöte om ekonomiska läget hölls den 18 april för föreningens medlemmar. Budget för räkenskapsåret juli 2023 – juni 2024 fastställdes i slutet av våren 2023. I samband med detta bands även lånen i 1 år till en ränta på 4,8% för att stabilisera ekonomin och avgifterna höjdes med 8,5% (från 1 juli 2023). Avtalen övergår till rörlig ränta med tidigare omförhandlade marginaler (1,15%) från och med 2024-06-30. Framåt förespråkar styrelsen bankbyte och fortsatt bundna räntor för alla lån, dock på olika perioder.

Medlemsinformation

76 medlemmar vid räkenskapsårets början.

73 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	5 282	4 190	1 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 200	-2 491	-1 018
Soliditet, %	49	48	46

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 271 033	3 541 000	0	-1 018 156	-2 491 049	80 302 828
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			1 100 000	-1 100 000		0
Balanseras i ny räkning				-2 491 049	2 491 049	0
Årets resultat					-1 211 383	-1 211 383
Belopp vid årets utgång	80 271 033	3 541 000	1 100 000	-4 609 205	-1 211 383	79 091 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 614 618
Årets resultat	-1 211 383
Totalt	-4 826 001

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 100 000
Balanseras i ny räkning	-5 926 001
Totalt	-4 826 001

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 281 504	4 190 441
Övriga rörelseintäkter		61 789	91 950
Summa Rörelseintäkter		5 343 293	4 282 391
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 420 130	-3 240 482
Administration och förvaltning	4	-515 326	-439 146
Personalkostnader	5	-211 854	-1 127 184
Avskrivningar		-442 547	-442 547
Summa Rörelsekostnader		-3 589 857	-5 249 359
RÖRELSERESULTAT		1 753 436	-966 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 890	5 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 971 955	-1 529 263
Summa Finansiella poster		-2 953 065	-1 524 081
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 199 629	-2 491 049
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 199 629	-2 491 049
ÅRETS RESULTAT		-1 199 629	-2 491 049

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	158 205 364	158 647 911
Summa materiella anläggningstillgångar		158 205 364	158 647 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 205 364	158 647 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 346 142	824 247
Övriga fordringar		539 003	330 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 594	75 929
Summa kortfristiga fordringar		2 003 739	1 230 867
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 793 114	6 939 097
Summa kassa och bank		1 793 114	6 939 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 796 853	8 169 964
SUMMA TILLGÅNGAR		162 002 217	166 817 875

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		83 812 033	83 812 033
Fond för yttre underhåll		1 100 000	0
Summa bundet eget kapital		84 912 033	83 812 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 609 205	-1 018 156
Årets resultat		-1 199 629	-2 491 049
Summa fritt eget kapital		-5 808 834	-3 509 205
SUMMA EGET KAPITAL		79 103 199	80 302 828
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	0	84 716 000
Summa långfristiga skulder		0	84 716 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	84 716 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		80 036 000	0
Leverantörsskulder		342 562	107 216
Skatteskulder		238 994	116 812
Övriga skulder		504 084	504 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 777 198	1 070 936
Summa kortfristiga skulder		82 898 838	1 799 047
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		82 898 838	1 799 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 002 037	166 817 875

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Föreningen periodiserar inte mindre kostnader och/eller återkommande kostnader.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter		
Bostäder	3 452 977	2 650 706
Lokaler	-2 400	0
	3 450 577	2 650 706
Hysesintäkter		
Hysesintäkter	81 911	53 079
Bostäder	1 280 818	1 203 336
Lokaler	44 453	1 152
Fastighetsskatt	13 032	0
Garage och p-platser	386 132	275 685
	1 806 345	1 533 252
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 594	6 484
Avgift andrahandsupplåtelse	21 796	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-11 808	0
	24 582	6 484
Totalt nettoomsättning	5 281 504	4 190 442

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2022/2023	2021/2022
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	489 963	288 718
Uppvärmning	746 992	785 792
Vatten och avlopp	272 102	179 356
Sophämtning	189 542	257 203
	1 698 599	1 511 069
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	27 500	0
Hiss	8 591	0
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	16 679	3 375
Övrig funktionell anläggningsservice	0	58 918
	52 770	62 293
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	80 273	100 563
Fastighetsstäd	76 352	186 573
Trädgårdsskötsel	15 964	19 125
Snöröjning/sandning	4 163	0
Bevakningskostnader	1 319	0
Övriga köpta tjänster	0	24 704
	178 071	330 965
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	84 650	68 266
Övriga driftkostnader		
Försäkring	93 762	89 508
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	122 182	119 812
	215 944	209 320
Reparationer		
Reparationer	167 347	549 721
Gemensamma utrymmen	0	23 300
	167 347	573 021
Underhåll		
Underhåll	22 750	375 855
Byggnad	0	109 692
	22 750	485 547
Totalt operativ drift och underhåll	2 420 130	3 240 482

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	81 977	112 792
Extra ekonomisk förvaltning	35 073	10 419
	117 050	123 211

Revision

Revisionsarvode	39 726	5 000
-----------------	--------	-------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	6 767
---	---	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	14 864	120 378
Konsultarvode	30 281	77 500
Bankkostnader	1 978	0
Övriga kostnader	311 428	106 291
	358 551	304 168

Totalt administration och förvaltning

515 326 **439 146**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	159 204	77 250
----------------	---------	--------

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner	2 000	784 682
Sociala kostnader	50 650	265 252
	52 650	1 049 934

Totalt personalkostnader

211 854 **1 127 184**

Not 6. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden	159 219 507	159 219 507
-----------------------------	-------------	-------------

Utgående anskaffningsvärden

159 219 507 **159 219 507**

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 571 596	- 129 049
Årets avskrivningar	- 442 547	- 442 547

Utgående avskrivningar

-1 014 143 **-571 596**

Utgående redovisat värde

158 205 364 **158 647 911**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	60 271 000	60 271 000
Taxeringsvärde mark	45 142 000	45 142 000
	105 413 000	105 413 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Belopp 2023-06-30	Belopp 2022-06-30
Fastighetslån	2024-06-30	4,8 %	80 036 000	84 716 000
Summa skulder till kreditinstitut			80 036 000	84 716 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-80 036 000	0
			0	84 716 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Christian Ionel

Yohannes Arzelibanos (inaktiv sedan 2023-01-18)

Elinor Marina Engström

Petra Louise Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.11.2023 16:45

SENT BY OWNER:

jessie söderlind • 22.11.2023 10:50

DOCUMENT ID:

S1KeyLsEa

ENVELOPE ID:

BkZOL1JjVa-S1KeyLsEa

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Havsörnsvägen 6 och 8.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CHRISTIAN IONEL christian.ionel@outlook.com	Signed Authenticated	22.11.2023 10:51 22.11.2023 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/10) IP: 213.65.122.31
Elinor Engström elinor@elinor.eu	Signed Authenticated	22.11.2023 10:55 22.11.2023 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/28) IP: 176.10.248.194
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	22.11.2023 12:37 22.11.2023 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.250.237.195
PETRA SUNDBERG sundberg.petra@gmail.com	Signed Authenticated	22.11.2023 13:11 22.11.2023 13:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/02) IP: 82.209.143.103
Yohannes Arzelibanos yarzelibanos@hotmail.com	Signed Authenticated	22.11.2023 16:45 22.11.2023 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/01) IP: 192.71.40.11

* 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