

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31
Brf Havsörnen i Örnsberg
Org.nr 769622-0420



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2013 – 31 december 2013, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 30 september 2010 förvärvat fastigheten Plomben 2 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 12 oktober 2011.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fem till nio våningar. Husen inrymmer totalt 112 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 716 m². Föreningen disponerar över 75 parkeringsplatser varav 60 i eget källargarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygga Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Plomben 2 kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Kejsarörnen och AB Stockholmshem som beräknas vara klar under vintern 2014/15.

Gemensamhetsanläggningen omfattar två kvartersgator, ledningar och LOD-magasin med därtill hörande anordningar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är inte fastställda. Anläggningarna kommer att förvaltas genom samfällighetsförening/delägarförvaltning.

Föreningen kommer från tillträdesdagen till övertagandet debiteras en särskild ersättning om 50 000 kronor per år en avgift motsvarande sin andel av gemensamhetskostnaderna i enlighet med köpekontraktet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Deloitte AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2015.

B

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not åtta.

Under året har föreningen amorterat 324 910 kronor (99 928 kr) i enlighet med fastställd serieplan.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2012 och är deklarerad som färdigställd. Byggnadsenheten har åsattas värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Reservering för framtida fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift, inklusive avgifter för bredband varmvatten kan beräknas till 687 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 195 (191) medlemmar.

Under året har elva (sex) bostadsrätter överlåtits. Vid årets utgång var inga (inga) lägenheter uthyrda i andra hand med styrelsens samtycke.

Verksamhet under året

Styrelsen har under det gångna året fortsatt arbetet med att säkerställa att rutiner och ansvarsområden fungerar för att kunna förvalta fastigheten på bästa sätt.

Under året har vi arrangerat gårdsfest med korvgrillning vid två tillfällen. Vi har även ordnat ett adventsfirande med glögg, lussebullar och ackompanjerat av en 4-mannakör. Vi har haft god uppslutning och en trevlig stämning. Det har varit mycket uppskattat och vi kommer att fortsätta med liknande aktiviteter. Under 2013 har föreningen förvaltat uppgiften som trivselgrupp, men har påbörjat arbetet med att utforma en trivselgrupp bestående av medlemmar.

Styrelsen skickar ut informationsbrev ungefär varannan månad samt publicerar nyheter på föreningens hemsida. På hemsidan hittar man aktuell information, kontaktuppgifter, trivselregler och välkomstbrev till nya medlemmar. På hemsidan kan man även boka övernattningslägenheten och lokalen. De är populära och hyrs ut ofta. Hyran uppgår till 300 kr per dag eller dygn. Under året har vi kompletterat lägenheten och lokalen med trevlig och funktionell inredning.

B

Vi har även under året ordnat så att flera cyklar får plats i cykelrummen genom att installera krokar på väggarna. Vi har påbörjat ett arbete med ytterligare förvaringsmöjligheter i garaget för cyklar. Vi har försett gården med en större leksakslåda för att samla ihop uteleksaker och kommer under våren 2014 att förse gården med grindar vid trapporna för en säkrare utemiljö till barnen.

Garantibesiktningen utfördes av byggnadsarbeten inom samtliga lägenheter, trapphus och allmänna utrymmen samt utvändigt av fasader. Entreprenören kommer att åtgärda de eventuella fel som har framkommit under besiktningen. Besiktning av yttertak och markarbeten sker under våren 2014. I samband med besiktningen har vi gjort ett större inköp av luftfilter som säljs till rabatterat pris som en service till våra medlemmar.

En inventering och översyn av föreningens avtal har genomförts. Efter genomgång har vi tecknat avtal med Deloitte avseende ekonomisk förvaltning. Avtalet avseende teknisk förvaltning med JM löper ut 30 juni 2014 och upphandling pågår.

Ett par nya ledamöter/suppleanter har genomgått utbildning i styrelsearbete i AB Bostadsgaranti regi.

Föreningens ekonomi ser fortsatt ljus ut. Ett lån om ca 24 MSEK har lagts om i december 2013 till en ny och mycket förmånlig ränta om 2,28 % (2,98 %) med en löptid på 1 år. Vi har även öppnat ett sparkonto med förmånlig ränta hos SBAB. Likviditeten i föreningen är god och vi har oförändrade årsavgifter under 2014.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 28 maj 2013 haft följande sammansättning:

Katarina Osterman	Ledamot	Ordförande
Agneta Sköldstedt	Ledamot	
Andreas Erntinger	Ledamot	
Hans Åke Lundgren	Ledamot	
Kristian Adolfsson	Ledamot	
Sven Kullberg	Suppleant	
Antoine Stephan	Suppleant	
Kenneth Fors	Suppleant (avgått under året)	
Celine Nordenhed	Suppleant (avgått under året)	

Vid föreningsstämman avgick Jan Granmar, Maria Kowalewski, Oguzhan Yayla, Catharina Davidsson, Filip Englund och Mathias Sabith ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 13 (åtta) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Christian Fabien Sammankallande
Torbjörn Höjer
Malin Nordlander



Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 september 2010.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	145 315
årets resultat	475 087
	620 402

Styrelsen föreslår

att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	217 900
i ny räkning överföres	402 502
	620 402

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

8

RESULTATRÄKNING		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Intäkter			
Årsavgifter, bostäder		5 510 445	3 671 428
Årsavgifter, IT-kommunikation och TV		295 900	196 673
Årsavgifter, varmvatten		198 222	126 083
Hysesintäkter, garage och p-platser		726 694	499 567
Övriga intäkter		1 477	8
Summa intäkter		6 732 738	4 493 759
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-525 597	-361 729
Taxebundna kostnader	2	-897 582	-701 836
Fastighetsförsäkring, inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-35 509	-23 662
IT-kommunikation och TV		-290 832	-213 490
Entreprenören enligt avtal		0	-54 762
Fastighetsskatt		-44 350	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 793 870	-1 355 479
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-2 076	-7 031
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-86 009	-35 045
Revisionsarvode		-14 994	-20 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-117 500	-76 669
Övriga externa kostnader		-28 839	-8 234
Summa övriga externa kostnader		-249 418	-146 979
Avskrivningar	4, 5	-294 645	-100 000
RESULTAT FÖR FINANSIELLA POSTER		4 394 805	2 891 301
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		38	7 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 035	-247
Räntekostnader för fastighetslån		-3 917 721	-2 608 373
Summa resultat från finansiella investeringar		-3 919 718	-2 600 719
Årets resultat		475 087	290 582

Resultaträkningen för 2012 speglar perioden från slutbesiktning och framåt, dvs fr o m den 1 maj 2012 t o m den 31 december 2012.

8

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	380 006 000	380 300 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	18 905	0
		<u>380 024 905</u>	<u>380 300 000</u>

Summa anläggningstillgångar 380 024 905 380 300 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		111	16 753
Fordran Entreprenören		0	240 583
Avräkningskonto förvaltaren		0	1 451 584
Övriga fordringar		100 036	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>496 699</u>	<u>192 339</u>
		596 846	1 901 259

Kassa och bank 1 242 427 112 574

Summa omsättningstillgångar 1 839 273 2 013 833

SUMMA TILLGÅNGAR 381 864 178 382 313 833 *B*

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		122 977 000	122 977 000
Upplåtelseavgifter		159 993 000	159 993 000
Fond för yttre underhåll		145 267	0
		<u>283 115 267</u>	<u>282 970 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		145 315	0
Årets resultat		475 087	290 582
		<u>620 402</u>	<u>290 582</u>
Summa eget kapital		<u>283 735 669</u>	<u>283 260 582</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		<u>96 960 013</u>	<u>97 325 126</u>
Summa långfristiga skulder		<u>96 960 013</u>	<u>97 325 126</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240 131	99 928
Leverantörsskulder		55 035	125 395
Skuld Entreprenören		45 888	0
Aktuell skatteskuld		44 350	0
Övriga skulder		25 730	11 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>757 362</u>	<u>1 491 555</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 168 496</u>	<u>1 728 125</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		381 864 178	382 313 833

Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	<u>97 500 000</u>	<u>97 500 000</u>
	<u>97 500 000</u>	<u>97 500 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga
B

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 394 805	2 891 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		294 645	100 000
Erhållen ränta mm		38	7 901
Erlagd ränta		-3 919 756	-2 608 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		769 732	390 581
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		16 642	-16 753
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-163 813	1 317 742
Minskning(-)/ökning(+)		-70 360	125 395
av leverantörsskulder			
Minskning(-)/ökning(+)		-629 472	1 274 608
av kortfristiga skulder			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-77 271	3 091 573
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	-65 400 000
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	-19 550	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 550	-65 400 000
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	169 510 000
Ändring av byggnadskreditiv		0	-154 869 112
Upptagna långfristiga lån		0	48 699 126
Ändring kortfristiga finansiella skulder		140 203	99 928
Amortering långfristiga lån		-365 113	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-224 910	63 439 942
Förändring av likvida medel		-321 731	1 131 515
Likvida medel vid årets början		1 564 158	432 643
Likvida medel vid årets slut		1 242 427	1 564 158

B

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnad i den period till vilken de hänför sig.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med minskat med avskrivningar.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2012 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärde och avskrivningsplanen justeras.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 294 000 kronor (100 000 kronor).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skriva av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 5 år

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Kassafödesanalys

Kassafödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på avräkningskonto hos förvaltaren.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

Not 1 Fastighetsskötsel	2013	2012
Fastighetsskötsel	407 500	273 331
Inköp av parkeringstjänst	48 260	52 807
Snöröjning/sandning	0	28 438
Gemensamhetsanläggningar	50 000	0
Städning utöver avtal	0	652
Löpande underhåll	19 837	6 501
Summa	<u>525 597</u>	<u>361 729</u>

Not 2 Taxebundna kostnader	2013	2012
Fastighetsel	388 664	250 415
Fjärrvärme	349 781	352 391
Vatten/avlopp	107 761	74 973
Sophantering	51 376	24 057
Summa	<u>897 582</u>	<u>701 836</u>

Not 3 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	2013	2012
Styrelsearvode	66 900	26 667
Sociala kostnader	19 109	8 378
Summa	<u>86 009</u>	<u>35 045</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	380 400 000	315 000 000
Inköp	0	65 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 400 000	380 400 000
Ingående avskrivningar	-100 000	0
Årets avskrivningar	-294 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-394 000	-100 000
Utgående redovisat värde	380 006 000	380 300 000
Redovisat värde byggnader	266 330 000	200 300 000
Redovisat värde mark	113 676 000	180 000 000
	380 006 000	380 300 000
<i>Taxeringsvärdets fördelning</i>		
Taxeringsvärde byggnad	138 435 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	59 000 000	41 000 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	193 000 000	99 000 000
Lokaler	4 435 000	0
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
Inköp	19 550	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 550	0
Årets avskrivningar	-645	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-645	0
Utgående redovisat värde	18 905	0
Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna årsavgifter, vattenförbrukning	82 793	84 864
Upplupna parkeringsintäkter	113 600	49 300
Förutbetald försäkringspremie	29 561	29 578
Förutbetald IT-kommunikation och TV	24 498	28 597
Förutbetald uppvärmning	246 247	0
	496 699	192 339

8

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 977 000	159 993 000			290 582
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till reservfond			145 267	145 315	-290 582
Årets vinst					475 087
Belopp vid årets utgång	122 977 000	159 993 000	145 267	145 315	475 087

Not 8 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 1 år	240 131	99 928
Amortering inom 2 till 5 år	960 524	399 712
Amortering efter 5 år	95 999 489	96 925 414
	97 200 144	97 425 054

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2014	Skuldbelopp 2013-12-31
Stadshypotek	2014-12-01	2,28%	240 131	24 013 144
Stadshypotek	2015-03-30	4,71%		24 437 000
Stadshypotek	2016-03-30	4,93%		24 437 000
Stadshypotek	2016-12-01	3,51%		24 313 000
			240 131	97 200 144

8

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 902	295 648
Upplupna räntekostnader	44 104	982 853
Upplupna styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	68 207	39 426
Upplupna elkostnader	40 982	44 046
Upplupen uppvärmningskostnad	0	78 924
Upplupen teknisk och ekonomisk förvaltning	262 500	0
Övriga upplupna kostnader	87 667	50 658
	<hr/> 757 362	<hr/> 1 491 555

Stockholm 2014-03-24



Katarina Osterman
Ordförande



Hans-Åke Lundgren
Ledamot



Agneta Sköldstedt
Ledamot



Andreas Emtinger
Ledamot



Kristian Adolfsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg, org. nr 769622-0420

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Örnsberg för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor