



Välkommen till årsredovisningen för Brf Örnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSÄNGEN 6:7	1935	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1936

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 863 kvm. Byggnadernas totalyta är 1863 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Johan Modin	Styrelseledamot, Ordförande
David Thorängen	Styrelseledamot
Thomas Hammar	Styrelseledamot
Johan Karlsson	Suppleant
Ingrid Kristina Jansson	Suppleant

Valberedning

Karl Laurell

Firmateckning

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

Revisorer

Mats Johansson Revisor Revisorshuset

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 1992-1993 ● Omputsning av fasad
Elstambyte
- 1993-1994 ● Omläggning av tak
- 1995 ● Renovering av balkonger
- 2003 ● Renovering terrass
- 2005 ● Byte gesimsrännor - Endast mot Östra Ågatan
- 2006 ● Tvättstuga renoverad
- 2007 ● Renovering fönster
Renovering fasad
- 2010 ● VA stamrenovering
- 2011 ● Reparation gesimsrännor - Vretgränd
- 2013 ● Rengöring av ventilation, sotning & kontroll av eldstäder
- 2013-2014 ● Staket mot vretgränd
- 2016 ● Fasadputsreparationer - Vretgränd & Östa Ågatan
- 2017 ● Säkerhetsdörrar
Renovering/målning balkonger, fönster & allmänna yttre ytor
Byte porttelefonsystem
Trapphus
- 2018 ● Byte av tvättmaskin
- 2019 ● Dränering Innergård
Myndighetsbesiktningar - I underhållsplan

Planerade underhåll

- 2024 ● Belysning inomhus

- 2024** ● Översyn balkongplattor
Yttertak
Fast utrustning på tomtmark
Korridor källare, förråd/cykel

Avtal med leverantörer

Telenor	Internet
Tele 2	TV
Vattenfall	El
Vattenfall	Fjärrvärme
Uppsala Vatten & Avfall	Avfall
SBC	Fastighetsförvaltning
HOJ Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har höjt årsavgifterna under verksamhetsåret 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 2% och 2023-10-01 med 3%.

Övriga uppgifter

En översyn av nuvarande underhållsplan görs tillsammans med bedömning av eventuella åtgärder. Inriktningen är att under 2024 besluta om ny underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 186 217	1 159 639	1 156 740	1 156 739
Resultat efter fin. poster	-140 197	-337 587	-212 736	-57 386
Soliditet (%)	1	3	9	12
Yttre fond	2 635 367	2 309 024	1 833 612	1 313 461
Taxeringsvärde	45 200 000	45 200 000	34 000 000	34 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 422	2 497	2 690	2 733
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 422	2 497	2 690	2 733
Sparande per kvm totalyta, kr	62	66	53	112
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	18	14	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	154	151	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	27	38	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	198	203	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,82	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Månadsavgiften har höjts med 15 % inför 2024. Under 2023 uppstod en vattenskada vilket orsakade föreningen en kostnad på 59 375 SEK, detta påverkade resultatet negativt. Motsvarande belopp kommer att faktureras medlemmen 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	185 067	-	-	185 067
Upplåtelseavgifter	883 533	-	-	883 533
Fond, yttre underhåll	2 309 024	-205 028	531 371	2 635 367
Kapitaltillskott	2 500 000	-	-	2 500 000
Balanserat resultat	-5 390 263	-132 559	-531 31	-6 054 193
Årets resultat	-337 587	337 587	-140 197	-140 197
Eget kapital	149 774	0	-140 197	9 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 522 822
Årets resultat	-140 197
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-531 371
Totalt	-6 194 390

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-6 194 390

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 186 217	1 159 639
Övriga rörelseintäkter	3	0	306
Summa rörelseintäkter		1 186 217	1 159 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-854 185	-1 047 652
Övriga externa kostnader	9	-155 854	-123 818
Personalkostnader	10	-24 773	-30 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 420	-255 418
Summa rörelsekostnader		-1 290 232	-1 457 114
RÖRELSERESULTAT		-104 015	-297 169
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 881	2 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-44 063	-43 369
Summa finansiella poster		-36 182	-40 418
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-140 197	-337 587
ÅRETS RESULTAT		-140 197	-337 587

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	3 979 606	4 226 014
Markanläggningar	13	182 653	191 665
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 162 258	4 417 678
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 165 058	4 420 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 999	6 845
Övriga fordringar	16	683 509	709 664
Summa kortfristiga fordringar		696 508	716 509
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		696 508	716 509
SUMMA TILLGÅNGAR		4 861 566	5 136 987

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 568 600	3 568 600
Fond för yttre underhåll		2 635 367	2 309 024
Summa bundet eget kapital		6 203 967	5 877 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 054 193	-5 390 263
Årets resultat		-140 197	-337 587
Summa fritt eget kapital		-6 194 390	-5 727 850
SUMMA EGET KAPITAL		9 577	149 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 852 800	3 718 114
Summa långfristiga skulder		1 852 800	3 718 114
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 660 314	934 276
Leverantörsskulder		179 714	164 377
Skatteskulder		4 364	33 015
Övriga kortfristiga skulder		1 752	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	153 045	137 432
Summa kortfristiga skulder		2 999 189	1 269 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 861 566	5 136 987

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-104 015	-297 169
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 420	255 418
	151 405	-41 751
Erhållen ränta	7 881	2 951
Erlagd ränta	-41 064	-43 893
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 222	-82 693
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 286	-13 253
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 052	108 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 989	13 020
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-139 276	-359 276
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-139 276	-359 276
ÅRETS KASSAFLÖDE	-26 287	-346 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	702 087	1 048 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	675 800	702 087

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 5 %
Markanläggningar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 182 909	1 156 712
Påminnelseavgift	420	0
Pantsättningsavgift	1 575	2 898
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnning	0	29
Summa	1 186 217	1 159 639

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	306
Summa	0	306

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	93 733	70 890
Fastighetsskötsel utöver avtal	46 925	7 158
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 559	10 680
Städning utöver avtal	0	1 960
Sotning	0	13 875
Hissbesiktning	3 974	3 016
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 200
Brandskydd	1 918	0
Gårdkostnader	17 864	0
Sophantering	0	10 436
Snöröjning/sandning	5 850	3 813
Serviceavtal	2 778	2 720
Förbrukningsmaterial	896	2 010
Summa	185 496	135 757

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 100	0
Tvättstuga	1 020	9 196
Trapphus/port/entr	3 429	6 549
Dörrar och lås/porttele	359	2 681
VVS	44 375	59 166
Mark/gård/utemiljö	0	11 138
Summa	50 283	88 729

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	5 999
Ventilation	0	101 655
Tak	0	13 943
Fasader	0	39 063
Balkonger/altaner	0	44 370
Summa	0	205 029

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	30 647	32 942
Uppvärmning	307 446	286 723
Vatten	39 248	50 090
Sophämtning/renhållning	74 196	45 359
Summa	451 537	415 114

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	103 996	99 994
Självrisk	15 000	0
Kabel-TV	39 527	36 292
Bredband	1 800	1 800
Fastighetsskatt	36 547	64 937
Korr. fastighetsskatt	-30 000	0
Summa	166 870	203 023

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	938
Tele- och datakommunikation	269	127
Inkassokostnader	2 556	1 020
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	170
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	16 250
Fritids och trivselkostnader	2 142	535
Föreningskostnader	4 107	15 013
Förvaltningsarvode enl avtal	79 728	77 495
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	491	5 868
Konsultkostnader	31 000	1 623
Bostadsrätterna Sverige	4 780	4 780
Summa	155 854	123 818

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	19 700	23 000
Arbetsgivaravgifter	5 073	7 227
Summa	24 773	30 227

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	44 063	43 343
Övriga räntekostnader	0	26
Summa	44 063	43 369

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 403 550	9 403 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 403 550	9 403 550
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 177 537	-4 931 138
Årets avskrivning	-246 408	-246 398
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 423 945	-5 177 537
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 979 606	4 226 014
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>169 650</i>	<i>169 650</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
Summa	45 200 000	45 200 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	270 586	270 586
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 586	270 586
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-78 921	-69 902
Årets avskrivning	-9 012	-9 020
Utgående ackumulerad avskrivning	-87 933	-78 921
Utgående restvärde enligt plan	182 653	191 665

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 400	19 400
Utgående anskaffningsvärde	19 400	19 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 400	-19 400
Utgående avskrivning	-19 400	-19 400
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 134	1 002
Klientmedel	0	201 878
Övriga kortfristiga fordringar	6 575	6 575
Transaktionskonto	129 729	0
Borgo räntekonto	546 071	500 209
Summa	683 509	709 664

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	0,85 %	1 872 100	1 891 400
Handelsbanken	2024-06-01	1,05 %	1 002 750	1 013 250
Handelsbanken	2024-03-01	4,74 %	795 000	852 740
Handelsbanken	2024-09-30	0,79 %	843 264	895 000
Summa			4 513 114	4 652 390
Varav kortfristig del			2 660 314	934 276

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 246 549 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	6 353	3 354
Uppl kostnad arvoden	23 000	26 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 227	8 605
Förutbet hyror/avgifter	116 465	99 173
Summa	153 045	137 432

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 435 000	7 435 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna med 15% 1:a januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

David Thorängen
Styrelseledamot

Thomas Hammar
Styrelseledamot

Ulf Johan Modin
Styrelseledamot, Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisorshuset
Mats Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 22:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 15:38

DOCUMENT ID:

SJry_9kQ0

ENVELOPE ID:

H1LN1_91mC-SJry_9kQ0

DOCUMENT NAME:

Brf Örnén, 717600-2652 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulf Johan Modin johan.modin@icloud.com	Signed Authenticated	13.05.2024 18:45 13.05.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/25) IP: 178.73.198.5
2. TOR DAVID THORÄNGEN david.thorangen@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 21:50 13.05.2024 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/20) IP: 92.34.133.246
3. THOMAS HAMMAR thomas@hammarlocummetior.se	Signed Authenticated	14.05.2024 15:30 13.05.2024 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/05/14) IP: 95.198.238.155
4. MATS JOHANSSON mats.johansson@revisorshuset-up psala.se	Signed Authenticated	14.05.2024 22:17 14.05.2024 22:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20) IP: 94.234.102.196

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örnen

Org.nr 717600-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örnen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk underskrift nedan.

Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 22:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 15:38

DOCUMENT ID:

SJWSJdq1mC

ENVELOPE ID:

r1N1_91XA-SJWSJdq1mC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023, Brf Örnen.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JOHANSSON	Signed	14.05.2024 22:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20)
mats.johansson@revisorshuset-up psala.se	Authenticated	14.05.2024 22:17	Low	IP: 94.234.102.196

* 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