



Välkommen till årsredovisningen för Brf Örnen i Göteborg

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:1 & 47:2	2004	Göteborg

Fastigheten är försäkrad genom Arthur J Gallagher Proinova AB i samarbete med SBC.

Försäkringsgivare är If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1972

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 3 586 kvm och 5 lokaler om 314 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3922 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Olof Melin	Ordförande
Eva Ljungström	Sekreterare
Viveca Bladh	Vice ordförande
Amanda Wikstrand	Styrelseledamot
Christian Dworeck	Styrelseledamot
Fredrik Sundberg	Styrelseledamot
Lars Michael Larsson	Styrelseledamot
Johan Risenfors	Suppleant
Marianne Rythén	Suppleant

Valberedning

Gunilla Andskär - Sammankallande
Larseric Bergqvist
Martin Lundh

Firmateckning

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

Revisorer

Eva Lind Pernheim	Internrevisor	Suppleant
Fiola Rexhepi	Extern revisor	Borevision
Johan Fridh	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Fönsterrenovering - 468 Tkr
- 2022 ● Renovering Hyreslgh. 15 - 125 Tkr
- 2021 ● Renovering Hyreslgh. 32 - 447 Tkr
Utbyggnad cykelparkering - 45 Tkr
- 2018 ● Byte centrala frånluftsfläktar - 401 Tkr
- 2017 ● Byte porttelefonsystem - 193 Tkr
- 2016 ● Byte termostater/ventiler - 671 Tkr
Målning norrfasaden - 339 Tkr

Planerade underhåll

- 2027 ● Fasadmålning - 950 Tkr
- 2026 ● Fasadmålning - 950 Tkr
Renovering takterasser - 170 Tkr
- 2024 ● Nytt låssystem - 125 Tkr

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel

Fastighetsjour	Låsinväst
Städ-och fastighetsservice	Furulund Städ
Service av hissar	Vinga Hiss
Bredband och Tv	Telia Sverige

Övrig verksamhetsinformation

För kommande år redovisas föreningens större planerade underhållsprojekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 befann sig den svenska ekonomin i en lågkonjunktur, vilket resulterade i hög inflation och ökade räntor, tillsammans med en minskad global efterfrågan. Dessa förändringar har särskilt påverkat räntekänsliga hushåll och bostadsbyggande.

Inom Brf Öرنen har vi under det senaste året, vid sidan av den vanliga dagliga driften, framgångsrikt genomfört en lyckad fönsterrenovering.

Två av föreningens fastighetslån har omförhandlats under året, med huvudförfallodag den 30 september. De uppdaterade lånevillkoren innebär nu en årlig räntesats på 4,72% (löptid på 1 år) för det ena lånet, respektive 4,51% (löptid på 2 år) för det andra lånet. I genomsnitt har föreningen nu en sammantagen räntesats på cirka 4,2% för samtliga lån. Ingen amortering har genomförts under det senaste året.

Föreningens personalkostnader är i första hand beroende av antalet ledamöter, vilket varierar år från år. För valbarhetsperioden 2022-2023 bestod styrelsen av 6 ledamöter samt 1 suppleant. Den totala bruttolönen uppgick till 71.836:-

För samma period arvoderades 2 internrevisorer samt 3 ledamöter i valberedningen. Bruttolön för dessa funktionärer uppgick till 9.346:-

Budgeten för 2024 har beslutats till -334 000 SEK. Det är dock värt att notera att det nya låssystemet (ILOQ) kommer att utgöra en belastning under detta år, vilket förväntas resultera i att prognosen för 2024 landar på cirka -405 000 SEK. Det negativa resultatet kan i huvudsak tillskrivas ökande räntekostnader, underhållskostnader och en allmän kostnadsstegring.

Budgeten för 2024 innebär trots det negativa resultatet ingen försämring av vår likviditet. Planerat underhåll ska kunna genomföras enligt plan.

Trots förväntningarna om att räntorna kommer att börja sjunka från halvårsskiftet 2024, är det troligt att vi inte kommer att återgå till de tidigare låga räntenivåerna på 1-2%. Detta innebär att med hänsyn till de framtida amorteringsmöjligheterna bör vi överväga en kommande avgiftshöjning som en strategisk åtgärd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 096 553	3 024 708	2 771 983	2 972 665
Resultat efter fin. poster	-381 860	250 483	-210 662	754 009
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	3 469 107	2 979 629	3 028 439	2 592 108
Taxeringsvärde	129 210 000	129 210 000	124 093 000	124 093 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	677	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 053	6 053	6 214	6 384
Skuldsättning per kvm totalyta	5 373	5 355	5 497	5 647
Sparande per kvm totalyta	139	212	234	345
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	19	16	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	84	89	73
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	29	28	25
Energikostnad per kvm totalyta	145	131	132	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,84	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,94	-	-	-

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

Föreningens likviditet är god. Årets negativa resultat har ingen negativ inverkan på kassaflödet. Det planerade underhållet för de kommande 5 åren kommer att kunna genomföras som planerat utan nya likviditetstillskott. Med en förväntat sjunkande räntenivå under åren 2024-2025 kommer även möjligheterna till fortsatta amorteringar att förbättras.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	44 243 985	-	-	44 243 985
Upplåtelseavgifter	810 626	-	-	810 626
Fond, yttre underhåll	2 979 629	-124 522	614 000	3 469 107
Balanserat resultat	1 291 276	375 005	-614 000	1 052 281
Årets resultat	250 483	-250 483	-381 860	-381 860
Eget kapital	49 576 000	0	-381 860	49 194 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 666 281
Årets resultat	-381 860
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-614 000
Totalt	670 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	463 723
Balanseras i ny räkning	1 134 144

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	3 096 553	3 024 708
Övriga rörelseintäkter	3	15 452	15 661
Summa rörelseintäkter		3 112 005	3 040 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 023 698	-1 674 450
Övriga externa kostnader	9	-131 511	-175 344
Personalkostnader	10	-90 482	-73 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 700	-460 906
Summa rörelsekostnader		-2 707 390	-2 384 140
RÖRELSERESULTAT		404 615	656 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 660	5 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-810 134	-411 354
Summa finansiella poster		-786 474	-405 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 860	250 483
ÅRETS RESULTAT		-381 860	250 483

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	69 043 688	69 505 388
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 043 688	69 505 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 043 688	69 505 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 063	52 437
Övriga fordringar	14	1 573 697	1 532 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 096	106 580
Summa kortfristiga fordringar		1 686 856	1 691 804
Kassa och bank			
Kassa och bank		212 190	206 763
Summa kassa och bank		212 190	206 763
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 899 046	1 898 568
SUMMA TILLGÅNGAR		70 942 735	71 403 956

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 054 611	45 054 611
Fond för yttre underhåll		3 469 107	2 979 629
Summa bundet eget kapital		48 523 718	48 034 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 052 281	1 291 276
Årets resultat		-381 860	250 483
Summa fritt eget kapital		670 421	1 541 759
SUMMA EGET KAPITAL		49 194 140	49 576 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	11 071 825	11 071 825
Leverantörsskulder		163 212	193 717
Skatteskulder		9 127	5 207
Övriga kortfristiga skulder		10 330	14 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	494 101	542 582
Summa kortfristiga skulder		11 748 595	11 827 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 942 735	71 403 956

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	404 615	656 229
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	461 700	460 906
	866 315	1 117 135
Erhållen ränta	23 660	5 608
Erlagd ränta	-810 134	-413 780
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 840	708 963
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 565	-55 797
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-79 362	125 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 044	779 126
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-559 715
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-559 715
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 044	219 411
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 706 932	1 487 521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 752 975	1 706 932

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örnen i Göteborg 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 periodisering 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	0,88 %
---------	--------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 356 200	2 356 158
Hysesintäkter bostäder	172 188	172 978
Hysesintäkter lokaler	267 236	219 910
Hysesintäkter lokaler, moms	252 600	249 333
Hysesintäkter förråd	2 592	2 587
Deb. fastighetsskatt	8 840	0
Deb. fastighetsskatt, moms	29 388	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-13 151	0
Påminnelseavgift	600	0
Pantsättningsavgift	3 675	14 007
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	12 556	9 660
Öres- och kronutjämning	-5	77
Summa	3 096 553	3 024 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	7 782	7 969
Återbäring försäkringsbolag	7 670	7 692
Summa	15 452	15 661

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	76 662	73 915
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 006	43 031
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	430	7 036
Städning enligt avtal	73 215	70 916
Sotning	22 560	0
Hissbesiktning	4 226	3 995
Brandskydd	8 901	32 104
Gårdkostnader	12 576	15 562
Gemensamma utrymmen	3 324	6 522
Sophantering	6 635	0
Snöröjning/sandning	35 606	14 159
Serviceavtal	29 471	30 355
Mattvätt/Hyrmattor	21 779	18 945
Förbrukningsmaterial	24 398	11 428
Summa	335 787	327 968

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	22 096
Bostadsrättslägenheter	0	2 648
Hyseslokaler	0	110 470
Tvättstuga	5 235	2 508
Dörrar och lås/porttele	9 233	25 167
Övriga gemensamma utrymmen	21 058	0
VVS	22 682	27 363
Ventilation	4 697	0
Elinstallationer	2 298	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 363	2 136
Hissar	65 970	56 811
Tak	6 886	0
Mark/gård/utemiljö	0	22 825
Summa	142 422	272 024

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyseslägenheter	0	124 522
Fönster	463 723	0
Summa	463 723	124 522

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	87 180	73 507
Uppvärmning	350 237	329 214
Vatten	130 197	113 598
Sophämtning/renhållning	142 692	128 142
Grovsopor	0	4 201
Summa	710 306	648 661

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	61 701	75 852
Kabel-TV	54 645	46 226
Bredband	124 030	52 032
Fastighetsskatt	131 084	127 164
Summa	371 460	301 274

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	6 833
Juridiska åtgärder	0	36 633
Inkassokostnader	4 182	6 159
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	600	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 373	19 460
Styrelseomkostnader	0	1 072
Fritids och trivselkostnader	6 735	2 407
Föreningskostnader	15 903	10 155
Förvaltningsarvode enl avtal	67 140	65 200
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	7 065	0
Korttidsinventarier	197	0
Administration	2 310	27 425
Summa	131 511	175 344

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 723	56 763
Revisionsarvode arvoderad	0	5 315
Övriga arvoden	0	1 045
Arbetsgivaravgifter	14 759	10 318
Summa	90 482	73 441

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	810 134	411 238
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1
Övriga räntekostnader	0	115
Summa	810 134	411 354

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 027 444	75 027 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 027 444	75 027 444
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 522 056	-5 061 150
Årets avskrivning	-461 700	-460 906
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 983 756	-5 522 056
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 043 688	69 505 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 485 621</i>	<i>22 485 621</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 759 000	50 759 000
Taxeringsvärde mark	78 451 000	78 451 000
Summa	129 210 000	129 210 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 323	75 323
Utgående anskaffningsvärde	75 323	75 323
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-75 323	-75 323
Utgående avskrivning	-75 323	-75 323
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 401	11 108
Klientmedel	0	470 948
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	21 511	21 511
Transaktionskonto	472 845	0
Borgo räntekonto	1 067 940	1 029 220
Summa	1 573 697	1 532 787

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	30 096	106 580
Summa	30 096	106 580

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	3,73 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-09-01	4,56 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-09-01	4,75 %	6 071 825	6 071 825
Handelsbanken	2025-09-30	3,78 %	5 000 000	5 000 000
Summa			21 071 825	21 071 825
Varav kortfristig del			11 071 825	11 071 825

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 071 825 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	5 894	105 713
Uppl kostnad Värme	51 888	0
Uppl kostn vatten	6 608	0
Uppl kostnad arvoden	108 845	108 845
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 199	34 199
Förutbet hyror/avgifter	286 667	293 825
Summa	494 101	542 582

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Amanda Wikstrand
Styrelseledamot

Christian Dworeck
Styrelseledamot

Eva Ljungström
Sekreterare

Fredrik Sundberg
Styrelseledamot

Lars Michael Larsson
Styrelseledamot

Lars Olof Melin
Ordförande

Viveca Bladh
Vice ordförande

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Extern revisor

Johan Fridh
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 16:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.04.2024 15:03

DOCUMENT ID:

S1W89i1gWA

ENVELOPE ID:

rJMQcsygbA-S1W89i1gWA

DOCUMENT NAME:

Brf Örnen i Göteborg, 769610-8757 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Michael Larsson mikael.larsson250@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 15:46 19.04.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/04) IP: 81.233.218.135
2. EVA LJUNGSTRÖM STARCKE eva.c.ljungstrom@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 16:01 19.04.2024 15:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/19) IP: 90.229.247.161
3. AMANDA LOVISA CARINA WIKSTR AND amanda.wikstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 16:29 19.04.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/25) IP: 90.225.92.143
4. Lars Olof Melin ollemelins@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 17:07 19.04.2024 17:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/08) IP: 81.237.252.141
5. FREDRIK SUNDBERG sundbergf@icloud.com	Signed Authenticated	19.04.2024 18:46 19.04.2024 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/20) IP: 81.235.182.242
6. VIVECA BLADH viveca.bladh@telia.com	Signed Authenticated	19.04.2024 21:53 19.04.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/06) IP: 90.230.37.138
7. Christian Friedrich Dworeck dworeck@me.com	Signed Authenticated	20.04.2024 10:38 19.04.2024 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/01) IP: 81.226.175.164
8. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	21.04.2024 15:37 20.04.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 4.245.118.122
9. JOHAN FRIDH johanfridh@live.se	Signed Authenticated	21.04.2024 16:44 21.04.2024 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/18) IP: 81.233.221.63

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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 i Göteborg, org.nr. 769610-8757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen i Göteborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örnen i Göteborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Johan Fridh
Av föreningen vald revisor



HJ-Q9iygWA-Bk8qs1e-A



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 16:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 19.04.2024 15:03

DOCUMENT ID:

Bk8qs1e-A

ENVELOPE ID:

HJ-Q9iygWA-Bk8qs1e-A

DOCUMENT NAME:

Örnen Revisionsberättelse 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	21.04.2024 15:37 21.04.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) IP: 52.166.4.227
2. JOHAN FRIDH johanfridh@live.se	 Signed Authenticated	21.04.2024 16:47 21.04.2024 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/18) IP: 81.233.221.63

* 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