



Välkommen till årsredovisningen för Brf Örnen i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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

Eva Lind Pernheim	Ordförande
Amanda Wikstrand	Styrelseledamot
Eva Ljungström	Styrelseledamot
Fredrik Sundberg	Styrelseledamot
Joline Kraemer	Styrelseledamot
Viveca Bladh	Styrelseledamot
Johan Linus Risenfors	Styrelseledamot Avgått
Madeleine Elisabeth Sävman	Suppleant ersätter Johan Risenfors
Mikael Larsson	Suppleant Avgått

Valberedning

Gunilla Andeskär
Larseric Bergqvist
Martin Lundh

Firmateckning

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

Revisorer

Fiola Rexhepi	Extern revisor	Borevision
Johan Fridh	Internrevisor	
Gun Lisbet Pedersen	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

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 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Nytt låssystem - 134 Tkr
- 2023 ● Fönsterrenovering - 464 Tkr
- 2022 ● Renovering Hyreslgh. 15 - 125 Tkr
- 2021 ● Renovering Hyreslgh. 32 - 443 Tkr
Utbyggnad cykelparkering - 47 Tkr
- 2018 ● Byte centrala frånluftsfläktar - 492 Tkr
- 2017 ● Byte porttelefonsystem - 193 Tkr
- 2016 ● Byte termostater/ventiler - 338 Tkr
Målning norrfasaden - 300 Tkr

Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering av takterasser tätskikt - 230 Tkr
- 2026 ● Fasadmålning - 950 Tkr
- 2027 ● Fasadmålning - 950 Tkr
- 2028 ● Ytterdörrar i fasad Öster - 230 Tkr

2029 ● Målning trapphus, byte armaturer - 850 Tkr

Avtal med leverantörer

Bredband och Tv	Telia Sverige
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Luleå Energi
Fastighetsjour	Låsinväst
Fastighetsskötsel	Wira Fastighetsskötsel
Service av hissar	Vinga Hiss
Städ-och fastighetsservice	Furulund Städ

Övrig verksamhetsinformation

För kommande år redovisas föreningens större planerade underhållsprojekt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har föreningen haft en stabil ekonomisk utveckling. Budgeten för året var satt till -334 000 kr, men utfallet blev istället -131 778 kr, vilket innebär att underskottet blev mindre än budgeterat.

Den största genomförda investeringen under året var bytet av låssystem till ILOQ, vilket uppgick till 134 000 kr. Föreningen genomförde även en radonmätning, som inte visade några förhöjda radonhalter. Övrigt planerat underhåll har inte genomförts under 2024 utan har flyttats fram till 2025.

Flera faktorer bidrog till att föreningen uppnådde ett bättre resultat än budgeterat:

- Intäkterna ökade, främst genom något högre hyresintäkter.
- Driftskostnaderna var lägre än beräknat, trots ökningar inom el, uppvärmning, vatten och sophantering.
- Lägre underhållskostnader, då vissa planerade åtgärder skjutits fram.
- Lägre räntekostnader än förväntat, vilket minskade den ekonomiska belastningen.

Föreningen har under året fortsatt att bevaka ränteutvecklingen och anpassa låneportföljen därefter. Samtliga lån är nu bundna med fasta räntor, och den genomsnittliga räntan uppgår till cirka 3,43 %. Två fastighetslån har omförhandlats under året, vilket bidrog till lägre räntekostnader. Ingen amortering har genomförts under året.

För 2025 planeras och finns utrymme för följande underhållsåtgärder, i enlighet med underhållsplanen:

- Renovering av tätskikt takterrasser
- Mindre åtgärder skorstenar
- Mindre underhållsarbeten gemensamma ytor

Renovering av takterrasserna är planerad, men kommer först att genomföras efter en utförd statusbesiktning. Besiktningen kommer hjälpa styrelsen att utvärdera behovet och omfattningen av renoveringen.

Mindre löpande underhållskostnader finns med i underhållsplanen men styrs efter behov och vägs in i förhållande till övriga kostnader under året. Styrelsen bedömer att underhållet kan genomföras enligt plan utan att påverka likviditeten negativt. Dock kan framtida avgiftsjusteringar bli aktuella, beroende på utvecklingen av räntekostnader och driftutgifter.

Styrelsen följer kontinuerligt den ekonomiska utvecklingen, med särskilt fokus på:

- Ränteutvecklingen – även om räntorna kan stabiliseras under 2025, är framtiden fortsatt osäker.
- Energikostnader, vatten och sophantering, som ökade under året.

- Fortsatt kostnadskontroll för att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet.

Den ekonomiska situationen präglas fortfarande av osäkerhet, men föreningen har en stabil grund att stå på. Styrelsen kommer att fortsätta bevaka omvärldsfaktorer och anpassa föreningens strategi för att säkerställa en hållbar och långsiktig ekonomisk utveckling.

Föreningens personalkostnader är i första hand beroende av antalet ledamöter, vilket varierar från år till år och över aktuellt år. Under valbarhetsperioden 2023–2024 bestod styrelsen av sju ledamöter samt två suppleanter. Den totala bruttolönen för styrelsen uppgick till 92 549 kr. För samma period arvoderades två internrevisorer samt tre ledamöter i valberedningen, med en total bruttolön på 9 693 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 174 479	3 096 553	3 024 708	2 771 983
Resultat efter fin. poster	-131 778	-381 860	250 483	-210 662
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	3 625 384	3 469 107	2 979 629	3 028 439
Taxeringsvärde	129 210 000	129 210 000	129 210 000	124 093 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	677	677	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,2	75,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 053	6 053	6 053	6 214
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 373	5 373	5 355	5 497
Sparande per kvm totalyta, kr	118	139	212	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	19	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	89	84	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	33	29	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	167	145	131	132
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	3,84	-	-
Räntekänslighet (%)	8,94	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 resultat för 2024 visar ett underskott, främst till följd av planerade avskrivningar samt fortsatt påverkan av höga räntor och driftskostnader. Trots detta är underskottet betydligt lägre än budgeterat och en förbättring jämfört med föregående år.

Styrelsen bedömer att kassaflödet och likviditeten är fortsatt stabila, och att underskottet inte påverkar föreningens långsiktiga hållbarhet, då det till stor del beror på avskrivningar och räntekostnader snarare än löpande utgifter. Styrelsen fortsätter att noggrant följa ränteutvecklingen, energikostnader och driftsutgifter för att säkerställa en ansvarsfull ekonomisk utveckling och kommer vid behov att vidta åtgärder för att anpassa föreningens ekonomi till rådande förutsättningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	44 243 985	-	-	44 243 985
Upplåtelseavgifter	810 626	-	-	810 626
Fond, yttre underhåll	3 469 107	-463 723	620 000	3 625 384
Balanserat resultat	1 052 281	81 863	-620 000	514 144
Årets resultat	-381 860	381 860	-131 778	-131 778
Eget kapital	49 194 140	0	-131 778	49 062 362

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 134 144
Årets resultat	-131 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-620 000
Totalt	382 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	134 363
Balanseras i ny räkning	516 729

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 174 479	3 096 553
Övriga rörelseintäkter	3	391	15 452
Summa rörelseintäkter		3 174 870	3 112 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 755 004	-2 023 698
Övriga externa kostnader	9	-189 050	-131 511
Personalkostnader	10	-110 530	-90 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 700	-461 700
Summa rörelsekostnader		-2 516 283	-2 707 390
RÖRELSERESULTAT		658 586	404 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 806	23 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-840 170	-810 134
Summa finansiella poster		-790 364	-786 474
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-131 778	-381 860
ÅRETS RESULTAT		-131 778	-381 860

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	68 581 988	69 043 688
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 581 988	69 043 688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 581 988	69 043 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 704	83 063
Övriga fordringar	14	808 525	1 573 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93 244	30 096
Summa kortfristiga fordringar		940 473	1 686 856
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 273 033	0
Summa kortfristiga placeringar		1 273 033	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	212 190
Summa kassa och bank		0	212 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 213 507	1 899 046
SUMMA TILLGÅNGAR		70 795 495	70 942 735

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 054 611	45 054 611
Fond för yttre underhåll		3 625 384	3 469 107
Summa bundet eget kapital		48 679 995	48 523 718
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		514 144	1 052 281
Årets resultat		-131 778	-381 860
Summa fritt eget kapital		382 367	670 421
SUMMA EGET KAPITAL		49 062 362	49 194 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 071 825	10 000 000
Summa långfristiga skulder		11 071 825	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 000 000	11 071 825
Leverantörsskulder		123 102	162 173
Skatteskulder		10 994	9 127
Övriga kortfristiga skulder		16 246	11 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	510 966	494 101
Summa kortfristiga skulder		10 661 308	11 748 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 795 495	70 942 735

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	658 586	404 615
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	461 700	461 700
	1 120 286	866 315
Erhållen ränta	42 005	23 660
Erlagd ränta	-840 170	-810 134
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322 121	79 840
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 022	45 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 462	-79 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 681	46 044
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	307 681	46 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 752 975	1 706 932
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 060 657	1 752 975

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 356 200	2 356 200
Hysesintäkter bostäder	179 496	172 188
Hysesintäkter lokaler	284 648	267 236
Hysesintäkter lokaler, moms	269 064	252 600
Hysesintäkter förråd	2 592	2 592
Deb. fastighetsskatt	8 840	8 840
Deb. fastighetsskatt, moms	29 388	29 388
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-13 151
Påminnelseavgift	1 080	600
Pantsättningsavgift	7 926	3 675
Överlåtelseavgift	11 464	3 834
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	1 813	0
Andrahandsuthyrning	18 370	12 556
Vidarefakturerade kostnader	3 406	0
Öres- och kronutjämning	-4	-5
Summa	3 174 479	3 096 553

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	7 782
Återbäring försäkringsbolag	391	7 670
Summa	391	15 452

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	77 955	76 662
Fastighetsskötsel utöver avtal	47 870	16 006
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 612	430
Städning enligt avtal	75 592	73 215
Städning utöver avtal	6 558	0
Sotning	1 484	22 560
Hissbesiktning	4 652	4 226
Brandskydd	26 000	8 901
Myndighetstillsyn	9 248	0
Gårdkostnader	5 571	12 576
Gemensamma utrymmen	6 517	3 324
Sophantering	0	6 635
Snöröjning/sandning	17 184	35 606
Serviceavtal	30 328	29 471
Mattvätt/Hyrmattor	23 103	21 779
Förbrukningsmaterial	2 440	24 398
Summa	346 114	335 787

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	5 235
Trapphus/port/entr	8 713	0
Dörrar och lås/porttele	35 108	9 233
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 058
VVS	3 576	22 682
Ventilation	0	4 697
Elinstallationer	2 302	2 298
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 452	4 363
Hissar	71 988	65 970
Tak	0	6 886
Fönster	3 180	0
Mark/gård/utemiljö	18 602	0
Summa	148 919	142 422

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	134 363	0
Fönster	0	463 723
Summa	134 363	463 723

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	93 950	87 180
Uppvärmning	404 663	350 237
Vatten	155 507	130 197
Sophämtning/renhållning	126 942	142 692
Grovsopor	4 567	0
Summa	785 629	710 306

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	60 366	61 701
Kabel-TV	32 253	54 645
Bredband	113 980	124 030
Fastighetsskatt	133 380	131 084
Summa	339 979	371 460

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	6 305	329
Tele- och datakommunikation	1 321	0
Inkassokostnader	6 312	4 182
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 468	600
Revisionsarvoden extern revisor	26 661	23 373
Styrelseomkostnader	5 113	0
Fritids och trivselkostnader	6 821	6 735
Föreningskostnader	15 703	15 903
Förvaltningsarvode enl avtal	69 043	67 140
Överlåtelsekostnad	23 960	3 676
Pantsättningskostnad	10 280	7 065
Korttidsinventarier	4 167	197
Administration	5 075	2 310
Konsultkostnader	6 821	0
Summa	189 050	131 511

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	89 978	75 723
Arbetsgivaravgifter	20 552	14 759
Summa	110 530	90 482

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	840 096	810 134
Dröjsmålsränta	74	0
Summa	840 170	810 134

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 027 444	75 027 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 027 444	75 027 444
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 983 756	-5 522 056
Årets avskrivning	-461 700	-461 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 445 456	-5 983 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 581 988	69 043 688
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 323	75 323
Utgående anskaffningsvärde	75 323	75 323
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-75 323	-75 323
Utgående avskrivning	-75 323	-75 323
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	20 902	11 401
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	21 511
Transaktionskonto	321 896	472 845
Borgo räntekonto	465 728	1 067 940
Summa	808 525	1 573 697

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	33 485	30 096
Förutbet försäkr premier	22 099	0
Förutbet kabel-TV	9 197	0
Förutbet bredband	20 662	0
Upplupna ränteintäkter	7 801	0
Summa	93 244	30 096

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,78 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-09-01	4,56 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2027-09-01	2,76 %	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			10 000 000	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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	396	5 894
Uppl kostn el	7 599	0
Uppl kostnad Värme	51 063	51 888
Uppl kostn vatten	18 647	6 608
Uppl kostnad Sophämtning	11 275	0
Uppl kostnad arvoden	102 242	108 845
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 124	34 199
Förutbet hyror/avgifter	287 620	286 667
Summa	510 966	494 101

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
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

Eva Lind Pernheim
Ordförande

Eva Ljungström
Styrelseledamot

Fredrik Sundberg
Styrelseledamot

Joline Kraemer
Styrelseledamot

Viveca Bladh
Styrelseledamot

Madeleine Sävman
Suppleant ersätter Johan Risenefors

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:

08.04.2025 09:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 09:53

DOCUMENT ID:

SkmyQlft6yg

ENVELOPE ID:

Hye17efapJl-SkmyQlft6yg

DOCUMENT NAME:

Brf Örnén i Göteborg, 769610-8757 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA LOVISA CARINA WIKSTR AND amanda.wikstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 09:54 04.04.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.219.106
2. FREDRIK SUNDBERG sundbergf@icloud.com	Signed Authenticated	04.04.2025 10:03 04.04.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.87.28
3. EVA LIND PERNHIEIM evalindhpernheim@yahoo.se	Signed Authenticated	04.04.2025 10:36 04.04.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.92.32
4. EVA CHRISTINA LJUNGSTRÖM eva.c.ljungstrom@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 15:12 04.04.2025 10:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.247.161
5. Madeleine Elisabeth Sävman madeleine.savman@hotmail.se	Signed Authenticated	04.04.2025 21:44 04.04.2025 21:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.92.127
6. VIVECA BLADH viveca.bladh@telia.com	Signed Authenticated	05.04.2025 18:26 05.04.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.16.230
7. JOLINE KRAEMER joline_kraemer@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 11:20 07.04.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.221.63
8. JOHAN FRIDH johanfridh@live.se	Signed Authenticated	07.04.2025 13:32 07.04.2025 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.221.63
9. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 09:46 08.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 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 uppger, 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 2024-01-01--2024-12-31 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, medelförvaltningen 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 09:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 09:53

DOCUMENT ID:

ryW1Xlfa6kl

ENVELOPE ID:

rykQgfTayx-ryW1Xlfa6kl

DOCUMENT NAME:

Örnen i Göteborg Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN FRIDH johanfridh@live.se	Signed Authenticated	07.04.2025 13:35 07.04.2025 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.221.63
2. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	08.04.2025 09:41 08.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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