

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

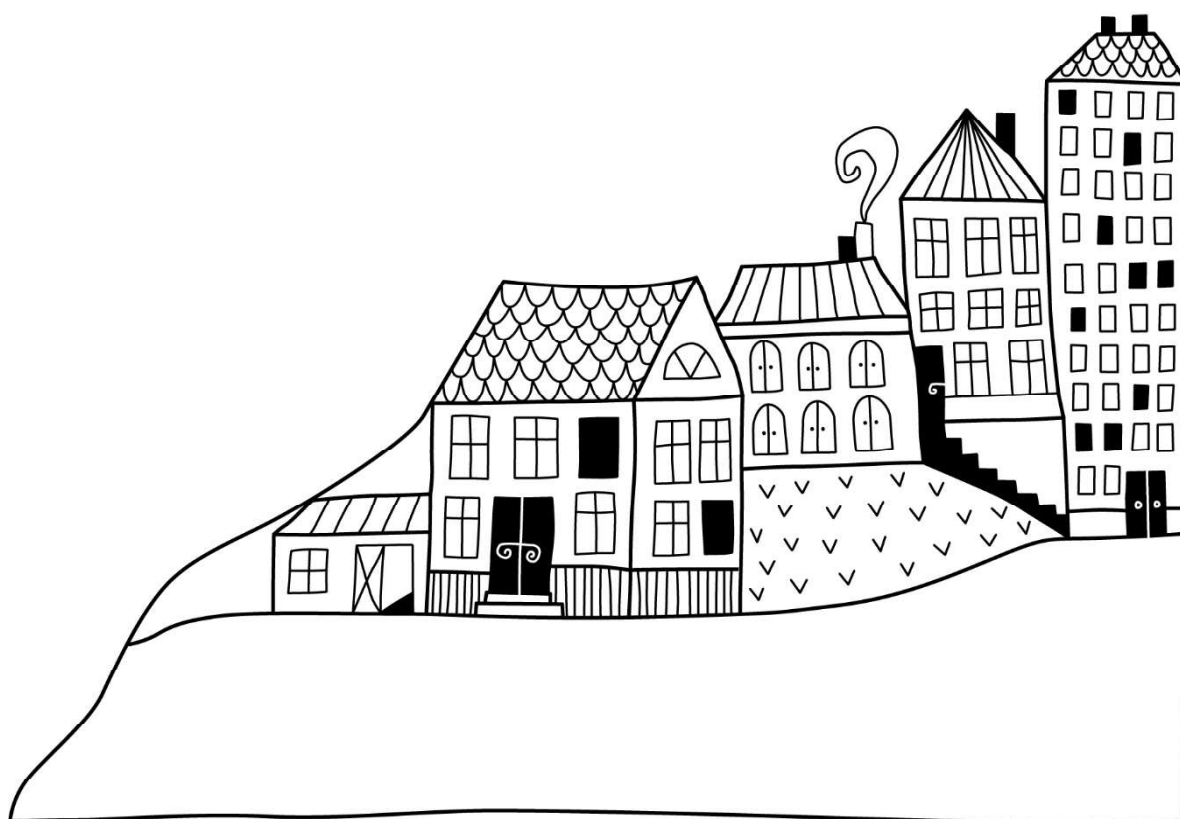
BRF Örnskär
Org nr: 785000-2895





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Örnskär får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är 216 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 275 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 491 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har inte behövt göra några större underhåll i år. Styrelsen arbetar aktivt med översyn av intäkter och kostnader, förbättra avtal, effektivisera förbrukning mm.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 56:7 i Gävle Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter samt en uthyrningslokal, ett övernattningsrum och ett samlingsrum som får hyras/lånas av bostadsrättsinnehavarna. Byggnaden är uppförd år 1956. Fastighetens adress är Kaserngatan 55 A-C i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	10	9	10	30

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	9	10

Total tomtarea	1 603 m ²
Total bostadsarea	2 109 m ²
Total lokalarea	156 m ²

Årets taxeringsvärde	30 616 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 616 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 45 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2010
Torkskåp- och tvättmaskinesbyte	2012
Markarbete	2013
Byte torktumlare	2015
Stamspolning	2015
Säkerhetsdörrar och postboxar	2016
Byte av vattenmätarkonsol	2016
Tvättmaskin	2018
Byte torktumlare	2020
Tvättstuga och trapphus	2020
Utvändig målning huskropp	2020
Plattläggning	2020
Renovering samlingsrum och övernattningsrum	2021
Golvård i entréer och trapphus	2021
Måleriarbete källargång och dörrar till förrådsutrymmen	2022
Fönster och dörrstängare	2022
Spolning av rör i källaren	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte armaturer trapphus	5 560
Nya kodlås till entréportar	22 748
Underhåll samt justering av dörrar	3 294

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lenah Öhlander	Ordförande	2025
Ninni Persson	Sekreterare	2026
Kent Håkansson	Vice ordförande	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rose-Marie Hammarsjö	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Lindström	Förtroendevald revisor	2025
Sandra Hjelmerus	Förtroendevald revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att årsavgiften kommer att vara oförändrad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 614	1 603	1 477	1 488	1 462
Resultat efter finansiella poster	216	1 002	-1 751	-161	24
Soliditet %	8	3	-21	15	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	57	92	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	705	705	644	644	644
Energikostnad kr/kvm	208	203	199	184	158
Sparande kr/kvm	231	663	-496	211	252
Skuldsättning kr/kvm	1 783	1 915	2 048	2 180	2 482
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 915	2 057	2 199	2 341	2 666
Räntekänslighet %	2,7	2,9	3,4	3,6	4,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 290	185 220	0	733 186	-1 923 396	1 002 150
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 002 150	-1 002 150
Reservering underhållsfond				225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-31 602	31 602	
Årets resultat						215 949
Vid årets slut	137 290	185 220	0	926 584	-1 114 644	215 949

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-921 247
Årets resultat	215 949
Årets fondreservering enligt stadgarna	-225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 602
Summa	-898 696

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 898 696**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 613 824	1 602 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3		1 018 837
Summa rörelseintäkter		1 613 824	2 621 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–850 650	–1 066 016
Övriga externa kostnader	Not 5	–87 711	–70 372
Personalkostnader	Not 6	–107 151	–124 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–275 364	–275 365
Summa rörelsekostnader		–1 320 877	–1 535 932
Rörelseresultat		292 947	1 085 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 621	1 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–99 619	–85 209
Summa finansiella poster		–76 998	–83 550
Resultat efter finansiella poster		215 949	1 002 150
Årets resultat		215 949	1 002 150



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 172 899	3 448 263
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 172 899	3 448 263
Summa anläggningstillgångar		3 172 899	3 448 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	14 517	14 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	57 548	36 426
Summa kortfristiga fordringar		72 065	50 624
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 365 359	1 261 392
Summa kassa och bank		1 365 359	1 261 392
Summa omsättningstillgångar		1 437 424	1 312 017
Summa tillgångar		4 610 323	4 760 280

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		322 510	322 510
Fond för yttre underhåll		926 583	733 186
Summa bundet eget kapital		1 249 093	1 055 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 114 645	−1 923 396
Årets resultat		215 949	1 002 150
Summa fritt eget kapital		−898 696	−921 247
Summa eget kapital		350 398	134 449
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 738 16	2 638 161
Summa långfristiga skulder		3 738 16	2 638 161
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	300 000	1 700 000
Leverantörsskulder	Not 16	62 154	66 727
Skatteskulder	Not 17	2 922	1 709
Övriga skulder	Not 18	2 343	824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	154 345	218 410
Summa kortfristiga skulder		521 764	1 987 670
Summa eget kapital och skulder		4 610 323	4 760 280



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	292 947	1 085 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	275 364	275 365
	568 311	1 361 064
Erhållen ränta	22 621	1 659
Erlagd ränta	-97 246	-85 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	493 686	1 277 012
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-21 441	6 710
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-68 279	-11 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 967	1 272 231
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	103 967	972 231
Likvida medel vid årets början	1 261 392	289 161
Likvida medel vid årets slut	1 365 359	1 261 392
Kassa och Bank BR	1 365 359	1 261 392



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	30, 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 421 208	1 421 208
Hyror, lokaler	18 000	10 500
Hyror, garage	61 200	61 200
Hyror, p-platser	40 200	40 200
Rabatter	0	-6 658
Övriga lokalintäkter	1 800	9 150
Balkonginglasning	65 880	65 880
Övriga ersättningar	5 536	1 313
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Summa nettoomsättning	1 613 824	1 602 794

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Försäkringsersättningar	0	1 018 837
Summa övriga rörelseintäkter	0	1 018 837

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-31 602	-225 263
Reparationer	-44 803	-7 852
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 530	-50 360
Försäkringspremier	-119 528	-132 246
Kabel- och digital-TV	-29 840	-28 398
Serviceavtal	-21 342	-955
Sotning	0	-26 875
Obligatoriska besiktningar	0	-2 490
Snö- och halkbekämpning	-24 379	-56 929
Förbrukningsinventarier	-2 926	-10 516
Vatten	-146 780	-138 398
Fastighetsel	-69 914	-75 185
Uppvärmning	-253 295	-247 279
Sophantering och återvinning	-50 225	-63 269
Förvaltningsarvode drift	-1 488	0
Summa driftskostnader	-850 650	-1 066 016

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-63 423	-61 272
Övriga förvaltningskostnader	-15 437	-2 954
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 871	-1 313
Kontorsmateriel	-919	-429
Bankkostnader	-3 062	-2 204
Övriga externa kostnader	0	-2 188
Summa övriga externa kostnader	-87 711	-70 372

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-24 889	-28 342
Styrelsearvoden	-41 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-12 000	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 000	-24 250
Sociala kostnader	-14 226	-20 587
Summa personalkostnader	-107 151	-124 179

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 512	-248 512
Avskrivning Markanläggningar	0	-1
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 852	-26 852
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-275 364	-275 365

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	106
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 300	1 291
Övriga ränteintäkter	321	262
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 621	1 659

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-99 559	-85 209
Övriga räntekostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-99 619	-85 209

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 070 702	9 070 702
Mark	184 500	184 500
Tillkommande utgifter	416 060	416 060
Markanläggning	264 981	264 981
	9 936 243	9 936 243
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 936 243	9 936 243

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 071 241	-5 822 728
Tillkommande utgifter	-151 758	-124 906
Markanläggningar	-264 981	-264 981
	-6 487 980	-6 212 615

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-248 512	-248 512
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 852	-26 852
Årets avskrivning markanläggningar	0	-26 498
	-275 364	-301 862

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 763 344	-6 514 477
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 172 898	3 448 264
------------------	------------------

Varav

Byggnader	2 750 948	2 999 461
Mark	184 500	184 500
Tillkommande utgifter	237 450	264 302
Markanläggningar	0	1

Taxeringsvärden

Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	416 000	416 000

Totalt taxeringsvärde	30 616 000	30 616 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 348 000</i>	<i>20 348 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 268 000</i>	<i>10 268 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	168 500	168 500
	168 500	168 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 500	168 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-168 500	-168 500
	-168 500	-168 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 517	14 198
Summa övriga fordringar	14 517	14 198

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 951	10 067
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 548	15 856
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 245	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	804	10 504
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 548	36 426

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	734 374	710 760
Transaktionskonto	630 985	550 632
Summa kassa och bank	1 365 359	1 261 392

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 038 161	4 338 161
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-1 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 738 161	2 638 161

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,95%	2026-06-01	1 400 000,00	0,00	0,00	1 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,18%	2026-09-01	799 000,00	0,00	116 000,00	683 000,00
STADSHYPOTEK	2,09%	2027-03-01	2 139 161,00	0,00	184 000,00	1 955 161,00
Summa			4 338 161,00	0,00	300 000,00	4 038 161,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 738 161 kr till betalning mellan 2 och 3 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	62 154	66 727
Summa leverantörsskulder	62 154	66 727

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	2 922	1 709
Summa skatteskulder	2 922	1 709

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	2 343	824
Summa övriga skulder	2 343	824

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	800	4 309
Upplupna sociala avgifter	0	1 354
Upplupna räntekostnader	8 832	6 459
Upplupna elkostnader	9 493	12 478
Upplupna vattenavgifter	14 669	12 863
Upplupna värmekostnader	31 241	33 706
Upplupna kostnader för renhållning	113	996
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 521
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 198	125 723
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 345	218 410

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 519 000	7 519 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lenah Öhlander

Ninni Persson

Kent Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Lindström
Förtroendevald revisor

Sandra Hjelmerus
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544013023

Dokument

Årsredovisning (52)

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-04-11 08:32:45 CEST (+0200) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2025-04-11 12:08:27 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Lena Öhlander (LÖ)

Identifierad med svenskt BankID som "LENAH BIRGITTA ÖHLANDER"

lenah.ohlander@hotmail.com

Signerade 2025-04-11 08:41:59 CEST (+0200)

Kent Håkansson (KH)

Identifierad med svenskt BankID som "KENT HÅKANSSON"

kecka16@gmail.com

Signerade 2025-04-11 08:34:49 CEST (+0200)

Ninni Persson (NP)

Identifierad med svenskt BankID som "NINNI CLASSON PERSSON"

ninniclassonekroth@gmail.com

Signerade 2025-04-11 10:53:43 CEST (+0200)

Anders Lindström (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Anders Gunnar Lindström"

anderslindstrom@telia.com

Signerade 2025-04-11 11:12:11 CEST (+0200)

Sandra Hjelmérus (SH)

Identifierad med svenskt BankID som "SANDRA HJELMÉRUS"

sandra.hjelmerus@gmail.com

Signerade 2025-04-11 12:08:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse BRF Örnskär 2024

Till årsstämman i BRF Örnskär org. nr: 785000-2895

Undertecknade är av BRF Örnskär valda revisorer. För räkenskapsåret 2024 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har granskat BRF Örnskärs räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för oss riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har vi ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Gävle 2025-04-10

Anders Lindström

Sandra Hjelmérus

Verifikat

Transaktion 09222115557544013630

Dokument

Revisionsberättelse Brf Örnskär 2024

Huvuddokument

1 sida

Startades 2025-04-11 08:34:53 CEST (+0200) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2025-04-11 11:09:39 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Sandra Hjelmérus (SH)

Identifierad med svenskt BankID som "SANDRA HJELMÉRUS"

sandra.hjelmerus@gmail.com

Signerade 2025-04-11 09:03:48 CEST (+0200)

Anders Lindström (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Anders Gunnar Lindström"

anderslindstrom@telia.com

Signerade 2025-04-11 11:09:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

