

Årsredovisning för  
**Brf Örnäset**  
769615-6970

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**



Upprättad av:

Crendo Fastighetsförvaltning AB, på uppdrag av styrelsen

## Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i bostadsrätt har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom att delta på föreningsstämman, har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På stämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad i obegränsad tid. Som innehavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick samt bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring och föreningen svarar för bostadsrättstillägget. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Resultaträkning              | 4           |
| Balansräkning                | 5-6         |
| Kassaflödesanalys            | 7           |
| Noter                        | 8-11        |
| Underskrifter                | 12          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Örnäset, 769615-6970, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun i Hallands län.

##### Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade den 4 juni 2014 fastigheten Björnen 12 i Halmstad kommun av Lärjungen Lägenheter 85 AB. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 31 lägenheter varav 26 bostadsrätter, 5 hyresrätter. Byggnaden är uppförd 1946 och fastighetens adress är Skepparegatan 5, 5A, Torsgatan 9 A.

##### Lägenhetsfördelning

|       |       |
|-------|-------|
| 1 rok | 3 st  |
| 2 rok | 19 st |
| 3 rok | 9 st  |

Total bostadsarea: 1 857 kvm

Total tomtarea: 1 126 kvm

Lägenhetsyta upplåten med bostadsrätt: 1 535 kvm

Lägenhetsyta upplåten med hyresrätt: 322 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Bostadsrättstillägget tecknas av föreningen gemensamt. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

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

I föreningens årsavgifter ingår värme, VA, sophantering.

##### Överlåtelse

Under verksamhetsåret har inga överlåtelse skett. En hyresrätt blev under året upplåten till bostadsrätt. Av föreningens 31 lägenheter är 26 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

#### **Ordinarie ledamöter**

|                  |            |                      |
|------------------|------------|----------------------|
| Kent Johansson   | Ordförande | *vald t.o.m.<br>2024 |
| Yvonne Hoglund   | Ledamot    | 2024                 |
| Jörgen Andersson | Ledamot    | 2024                 |

#### **Styrelsesuppleanter**

|               |           |      |
|---------------|-----------|------|
| Lars Svensson | Suppleant | 2024 |
|---------------|-----------|------|

#### **Revisorer**

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Baker Tilly KB, Halmstad | Auktoriserad revisor |
|--------------------------|----------------------|

\*Med vald t.o.m. menas till ordinarie föreningsstämma

#### **Firmateckning**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2023-06-19 och sex protokollförda styrelsemöten/sammankomster har avhållits 13/2, 4/4, 8/5, 5/7, 19/9 och 23/11.

Namnbytet har varit en het potatis. Nya namnet blir Brf Tor Skeppare och klubbas officiellt på årsstämman, 11/6 -24.

Avgifts- och hyreshöjningar genomfördes. Påbörjat arbete med nya stadgar för medlemmar i brf.

Nytt förlängt tv-avtal med Telia har tecknats.

Ansökan om elstöd inlämnades och föreningen erhöll elstöd som uppgick till 22 142 kr.

Tvättstugan har haft en översyn av vitvarutekniker. Tvättmaskiner/torktumlaren behövde rengöras/service."Rensning" av utrangerade och obehöriga cyklar har genomförts i samverkan med Crendo.

Besiktning av samtliga hyresrätter (5) genomförd av Crendo. Inga åtgärder genomförda.

Försäljning av en (1) lgh, Skepparegatan 5, slutfördes/godkändes.

Ingen trivselaktivitet i år heller på grund av för dåligt intresse.

Belysning på gårdsplanens pergola under jul- och nyårshelgerna uppskattades.

Gällande underhållsplan togs fram 2013, planer finns på att göra en uppdatering alternativt att göra en ny underhållsplan.

#### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till -51 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 259 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

**Flerårsöversikt (kr)**

|  | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 554 915   | 1 503 750   | 1 482 820   | 1 498 921   |
| Resultat efter finansiella poster                  | -50 951     | -233 480    | -173 087    | -656 693    |
| Soliditet, %                                       | 57          | 56          | 56          | 56          |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt             | 718         | -           | -           | -           |
| Skuldsättning/kvm                                  | 9 121       | -           | -           | -           |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt         | 11 035      | 11 852      | 11 864      | 11 874      |
| Sparande/kvm                                       | 154         | -           | -           | -           |
| Räntekänslighet, %                                 | 15          | -           | -           | -           |
| Energikostnad/kvm                                  | 165         | -           | -           | -           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 70          | -           | -           | -           |

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Eget kapital**

|                                 | <i>Bundet</i>     | <i>Bundet</i>    | <i>Fritt</i>      |
|---------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 21 888 349        | 1 746 575        | -1 096 899        |
| Nya insatser och upplåtelser    | 984 844           |                  |                   |
| Årets avsättning underhållsfond |                   | 103 200          | -103 200          |
| Årets resultat                  |                   |                  | -50 951           |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>22 873 193</b> | <b>1 849 775</b> | <b>-1 251 050</b> |

Summa Eget kapital

23 471 918

**RESULTATDISPOSITION**

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Förslag till disposition beträffande föreningens resultat |                    |
| Balanserade resultat                                      | -1 096 899         |
| Årets resultat  | -50 951            |
| Årets avsättning till underhållsfond                      | -103 200           |
| Ansamlad förlust  | -1 251 050         |
| Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:  |                    |
| Att balansera i ny räkning                                | -1 251 050         |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                      | Not. | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2    | 1 554 915                 | 1 503 750                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2    | 22 679                    | 1 866                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |      | <u>1 577 594</u>          | <u>1 505 616</u>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |      |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3    | -922 169                  | -969 043                  |
| Reparation och underhåll                         | 3    | -68 465                   | -176 160                  |
| Övriga externa kostnader                         | 4    | -36 351                   | -29 422                   |
| Personalkostnader                                | 5    | -40 740                   | -35 704                   |
| Avskrivningar                                    |      | -310 082                  | -310 082                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |      | <u>-1 377 807</u>         | <u>-1 520 411</u>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |      | <u>199 787</u>            | <u>-14 795</u>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |      | 11 221                    | 1 247                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |      | -261 959                  | -219 932                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |      | <u>-250 738</u>           | <u>-218 685</u>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |      | <u>-50 951</u>            | <u>-233 480</u>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |      | <u>-50 951</u>            | <u>-233 480</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <u>-50 951</u>            | <u>-233 480</u>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6   | 36 737 299        | 37 047 381        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 36 737 299        | 37 047 381        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>36 737 299</b> | <b>37 047 381</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 280 589           | 0                 |
| Övriga fordringar                            |     | 14                | 3                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 50 508            | 48 304            |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 331 111           | 48 307            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |                   |                   |
| Kassa och bank                               |     | 4 047 085         | 3 479 561         |
| Summa kassa och bank                         |     | 4 047 085         | 3 479 561         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>4 378 196</b>  | <b>3 527 868</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>41 115 495</b> | <b>40 575 249</b> |



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 20 484 040        | 19 832 446        |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 2 389 153         | 2 055 903         |
| Underhållsfond                               |     | 1 849 775         | 1 746 575         |
| Bundet eget kapital                          |     | 24 722 968        | 23 634 924        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 096 899        | -862 334          |
| Årets resultat                               |     | -50 951           | -233 480          |
| Årets avsättning till underhållsfond         |     | -103 200          | -103 200          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond      |     | 0                 | 102 115           |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 251 050        | -1 096 899        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>23 471 918</b> | <b>22 538 025</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 3 934 369         | 13 053 489        |
| Övriga skulder, reverslån                    | 8   | 0                 | 4 536 697         |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 3 934 369         | 17 590 186        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 63 212            | 87 295            |
| Övriga skulder                               |     | 98 913            | 92 318            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 9 119 120         | 22 000            |
| Övriga skulder, reverslån                    | 8   | 3 885 103         | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9   | 542 860           | 245 425           |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 13 709 208        | 447 038           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>41 115 495</b> | <b>40 575 249</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | -50 951                           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</i>                         |                                   |
| Avskrivningar   | 310 082                           |
|   | <u>259 131</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>259 131</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -282 804                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | 279 947                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   | <b>256 274</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                                   |
| Försäljning av lägenhet   | 984 844                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   | <b>984 844</b>                    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |
| Amortering av låneskulder   | -673 594                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  | <b>-673 594</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>567 524</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>3 479 561</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>4 047 085</b>                  |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar             | År  |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: |     |
| -Byggnader                        | 120 |
| -Markanläggning, staket           | 20  |

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### *Soliditet (%)*

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### *Skuldsättning/kvm*

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

##### *Sparande/kvm*

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerat med totalyta.

##### *Energikostnad/kvm*

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt

##### *Räntekänslighet (%)*

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

## Not 2 Rörelseintäkter

|                        | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 1 024 583                 | 948 692                   |
| Hysesintäkter bostäder | 440 691                   | 468 157                   |
| Fiber/Digital-TV       | 89 640                    | 86 901                    |
| Övriga intäkter        | 22 680                    | 1 865                     |
|                        | <u>1 577 594</u>          | <u>1 505 615</u>          |

## Not 3 Driftskostnader

|                                    | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och förvaltning  | 192 483                   | 216 432                   |
| Reparation och underhåll fastighet | 68 465                    | 176 160                   |
| Snörenhållning och halkbekämpning  | 10 092                    | 32 345                    |
| Fjärrvärme                         | 203 289                   | 200 771                   |
| Elförbrukning                      | 63 156                    | 90 701                    |
| Vatten och avlopp                  | 40 769                    | 36 037                    |
| Renhållning                        | 103 800                   | 95 102                    |
| Porttelefoni                       | 6 928                     | 6 928                     |
| Fiber/Digital-TV                   | 109 188                   | 109 188                   |
| Fastighetsavgift/skatt             | 49 259                    | 47 089                    |
| Fastighetsförsäkring               | 44 613                    | 42 116                    |
| Försäkringspremier övrigt          | 62 891                    | 58 900                    |
| Besiktning och serviceavtal hiss   | 35 701                    | 33 434                    |
|                                    | <u>990 634</u>            | <u>1 145 203</u>          |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                       | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Bankkostnader                         | 5 009                     | 4 845                     |
| Revisionsarvode                       | 24 500                    | 19 500                    |
| Förbrukningsinventarier och -material | 3 718                     | 3 259                     |
| Övriga fastighetskostnader            | 0                         | 1 144                     |
| Övriga förvaltningskostnader          | 2 226                     | 0                         |
| Övriga externa kostnader              | 897                       | 674                       |
|                                       | <u>36 350</u>             | <u>29 422</u>             |

## Not 5 Personalkostnader

|                                  | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode inkl soc avgifter | 40 740                    | 35 704                    |
|                                  | <u>40 740</u>             | <u>35 704</u>             |

## Not 6 Byggnader och mark

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Anskaffningsvärden</b>                      |                   |                   |
| Vid årets början                               |                   |                   |
| Byggnader                                      | 36 981 183        | 36 981 183        |
| Mark   | 2 632 457         | 2 632 457         |
| Pågående projekt värmesystem                   | 17 021            | 17 021            |
| Markanläggning, staket                         | 38 128            | 38 128            |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b>                | <b>39 668 789</b> | <b>39 668 789</b> |
| <b>Accumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                   |                   |
| Vid årets början                               | -2 621 408        | -2 311 326        |
| Årets avskrivning enligt plan                  | -310 082          | -310 082          |
|  | <b>-2 931 490</b> | <b>-2 621 408</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>36 737 299</b> | <b>37 047 381</b> |
| <br>   |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader:                      | 24 200 000        | 24 200 000        |
| Taxeringsvärde mark:                           | 10 200 000        | 10 200 000        |
|  | <b>34 400 000</b> | <b>34 400 000</b> |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

|   | 2023-12-31        |              |                   |                      |
|---|-------------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen      | 9 119 120         |              |                   |                      |
| Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen | 3 934 369         |              |                   |                      |
| <b>Summa</b>  | <b>13 053 489</b> |              |                   |                      |
| <br>  |                   |              |                   |                      |
| <b>Banklån</b>                                      | <b>Belopp</b>     | <b>Ränta</b> | <b>Amortering</b> | <b>Bundet t.o.m.</b> |
| Nordea 10629  | 4 552 434         | 1,25%        | 5000              | 2024-05-22           |
| Nordea 10637  | 4 554 686         | 1,15%        | 5000              | 2024-05-22           |
| Nordea 71660  | 3 946 369         | 3,84%        | 12000             | 2027-06-16           |
|   | <b>13 053 489</b> |              | <b>22 000</b>     |                      |

## Not 8 Övriga skulder, reverslån

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen      | 3 885 103        | 0                |
| Förfallotidpunkt, senare än ett år från balansdagen | 0                | 4 536 697        |
| <b>Summa</b>  | <b>3 885 103</b> | <b>4 536 697</b> |
| <br>  |                  |                  |
| <b>Reverslån</b>                                    |                  |                  |
| Akelius Apartment Ltd *                             | 3 885 103        | 4 536 697        |
| <b>Summa</b>  | <b>3 885 103</b> | <b>4 536 697</b> |

\*Amorteras i samband med försäljning av hyresrätterna

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 17 934         | 17 968         |
| Förutbetalda hyror/avgifter                         | 404 161        | 110 925        |
| Upplupna löner och sociala avgifter                 | 40 740         | 38 194         |
| Upplupna kostnader reparation och underhåll         | 4 008          | 2 461          |
| Upplupna kostnader fjärrvärme                       | 37 041         | 35 111         |
| Upplupna kostnader elförbrukning                    | 5 684          | 12 165         |
| Upplupna kostnader vatten och avlopp                | 0              | 1 138          |
| Upplupna kostnader renhållning                      | 9 292          | 8 893          |
| Upplupna kostnader revisionsarvode                  | 24 000         | 22 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | -3 430         |
|   | <u>542 860</u> | <u>245 425</u> |

### Not 10 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | <u>13 800 000</u> | <u>13 800 000</u> |
|                        | <b>13 800 000</b> | <b>13 800 000</b> |

## Underskrifter

Halmstad / 2024

Kent Johansson  
Styrelseordförande

Jörgen Andersson

Yvonne Høglund

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

Maria Nilsson  
Auktoriserad revisor, Baker Tilly KB, Halmstad



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.05.2024 14:33

SENT BY OWNER:  
Mia Nilsson · 27.05.2024 08:53

DOCUMENT ID:  
rylMxCoZNO

ENVELOPE ID:  
HkWeAsW4A-rylMxCoZNO

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023\_Brf Örnästatet.pdf  
15 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| JÖRGEN ANDERSSON<br>andersbengt41@hotmail.com       | Signed<br>Authenticated | 27.05.2024 12:27<br>27.05.2024 12:26 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/09/04)<br>IP: 81.227.202.117 |
| Kent Roger Johansson<br>kent.johansson@kentext.se   | Signed<br>Authenticated | 27.05.2024 13:00<br>27.05.2024 13:00 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/08/07)<br>IP: 83.187.162.54  |
| YVONNE HOGLUND<br>yvonne.hoglund65@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 13:38<br>28.05.2024 13:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/05/16)<br>IP: 193.183.8.10   |
| Elin Eva Maria Nilsson<br>mia.nilsson@bakertilly.se | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 14:33<br>28.05.2024 14:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/12)<br>IP: 37.208.1.132   |

\* 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



PDF  
PADES  
sealed



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örnästatet  
Org.nr. 769615-6970

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnästatet för år 2023.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örnåstet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Halmstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Halmstad KB

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.05.2024 14:35  
SENT BY OWNER:  
Mia Nilsson • 27.05.2024 09:36  
DOCUMENT ID:  
B1mxdn-EC  
ENVELOPE ID:  
B1skd40-B1mxdn-EC

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Örnäset 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Elin Eva Maria Nilsson<br>mia.nilsson@bakertilly.se | Signed<br>Authenticated | 28.05.2024 14:35<br>28.05.2024 14:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/09/12)<br>IP: 37.208.1.132 |

\* 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

