

2023

# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Örby i Örbyhus, Tierp





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Örby i Örbyhus, Tierp med säte i Tierp org.nr. 716422-3674 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2008-10-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tierp kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örby Libbarbo 8:9	1990-01-01	1989

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 980
<b>Totalt 18 objekt</b>		<b>1 980</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anne-Marie Utterclou	Ordförande
Anna Wentzel	Ledamot
Elina Ohlström	Ledamot
Fredrik Wentzel	Suppleant
Tim Lindevall	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Anne-Marie Utterclou, Anna Wentzel och Elina Ohlström.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jörgen Sandberg, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 480 083 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 439 750 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring, en höjning av årsavgiften sker med 200 kr/månad från 2024-04-01.

### *Underhåll*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 504 717 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 9 012 kr ur underhållsfonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

### ***Föreningen har avtal med nedanstående företag,***

HSB Boservice i Uppland AB, *Ekonomisk förvaltning*

Fredrik Wentzel, *Fastighetsansvarig*

Telia Sverige AB, *Kabel-tv och bredband*

Länsförsäkringar, *Fastighetsförsäkringar*

Fredrik Wentzel, *Fastighetsansvarig*

### ***Under året har följande underhåll/åtgärder utförts,***

- Byte respektive reparation av värmepannor hos 2 - 4 av de boende under år 2023-2024.

### ***Planerad åtgärd kommande år,***

- Planerar att byta ut samtliga garageportar (18 st) under våren/sommaren 2024, väntar på offerter från företag.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	453	457	398	417	397
Skuldsättning, kr/kvm	4 476	4 529	4 583	4 664	4 836
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 476	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Årsavgifter, kr/kvm	709	709	709	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	746	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 477	1 478	1 474	1 477	1 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	480	268	223	473	300
Soliditet, %	49	44	46	45	42

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 766 997	0	0	1 766 997
Underhållsfond, kr	2 396 167	0	108 550	2 504 717
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 163 164</b>	<b>0</b>	<b>108 550</b>	<b>4 271 714</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 800 165	268 052	-108 550	3 959 667
Årets resultat, kr	268 052	-268 052	480 083	480 083
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 068 217</b>	<b>0</b>	<b>371 533</b>	<b>4 439 750</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 231 381</b>	<b>0</b>	<b>480 083</b>	<b>8 711 464</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 371 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 450 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 959 667
Årets resultat, kr	480 083
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 439 750</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 012
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 448 762</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 477 143	1 478 146
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 477 143	1 478 146
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-334 919	-304 623
Periodiskt underhåll	4	-9 012	-262 450
Övriga externa kostnader	5	-17 365	-45 295
Personalkostnader och arvoden	6	-103 493	-95 214
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-407 194	-373 460
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-871 983	-1 081 042
<b>Rörelseresultat</b>		605 160	397 104
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 594	1 951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 671	-131 003
<b>Summa finansiella poster</b>		-125 077	-129 052
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		480 083	268 052
<b>Resultat före skatt</b>		480 083	268 052
<b>Årets resultat</b>		480 083	268 052

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 079 437	15 980 631
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		16 079 437	15 980 631
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 079 437	15 980 631
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 613 704	1 403 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 671	32 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 647 375	1 436 467
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	90 500	90 500
<b>Summa kassa och bank</b>		90 500	90 500
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 737 875	1 526 967
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 817 312	17 507 598



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 766 997	1 766 997
Fond för yttre underhåll		2 504 717	2 396 167
Summa bundet eget kapital		4 271 714	4 163 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 959 667	3 800 165
Årets resultat		480 083	268 052
Summa fritt eget kapital		4 439 750	4 068 217
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 711 464</b>	<b>8 231 381</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 257 500	6 511 695
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 257 500</b>	<b>6 511 695</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 604 195	2 456 320
Leverantörsskulder		24 435	29 181
Skatteskulder		25 117	60 875
Övriga skulder	14	26 905	19 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	167 696	199 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 848 348</b>	<b>2 764 522</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>17 817 312</b>	 <b>17 507 598</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	480 083	268 052
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	407 194	373 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	887 277	641 512
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	11	-11 172
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-64 049	-27 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	823 239	602 898
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-506 000	-1 049 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-506 000	-1 049 800
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-106 320	-106 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-106 320	-106 320
<b>Årets kassaflöde</b>	210 919	-553 222
Likvida medel vid årets början	1 492 749	2 045 971
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 703 668	1 492 749

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,10
Värmepanna	6,67
Fönster	2,00
Avhårdare	5,00
Vindskivor garage	6,67

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 121 230 kr baserat på taxeringsvärdet.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 998 701 kr.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 3 498 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 404 000	1 404 000
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	72 144	72 144
Överlåtelseavgift	1 000	2 000
Övriga intäkter	-1	2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 477 143</b>	<b>1 478 146</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	3 310	0
Serviceavtal	4 809	2 932
Förbrukningsmaterial	1 426	573
Reparationer	9 853	25 083
Fastighetsförsäkringar	46 980	37 096
Kabel-TV, bredband m.m	72 402	72 204
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	121 230	121 230
Administrativ förvaltning enligt avtal	38 457	35 597
Övriga externa tjänster, drift	21 472	9 108
Studie- och fritidsverksamhet	14 980	0
Övriga driftskostnader	0	800
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>334 919</b>	<b>304 623</b>

### Not 4 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad*	0	262 450
Planerat underhåll värme	9 012	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>9 012</b>	<b>262 450</b>

\*20% av målning fasader, 80% är grund för avskrivning

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	6 894
Kontorsmaterial och liknande	884	0
Konsultarvoden	469	22 951
Revisionsarvode extern revisor	16 012	15 450
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>17 365</u>	<u>45 295</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	56 775	53 090
Arvode valberedning	7 325	9 680
Övriga arvoden	14 650	9 680
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 743	22 764
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>103 493</u>	<u>95 214</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	407 194	373 460
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>407 194</u>	<u>373 460</u>

**Not 8 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 594	1 946
Ränteintäkter från skattekonto	0	5
Räntekostnader	-126 671	-131 003
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-125 077</b>	<b>-129 052</b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 827 012	22 777 212
Årets anskaffning*	506 000	1 049 800
Ingående avskrivning på byggnader	-8 724 981	-8 351 521
Årets avskrivningar, byggnader	-407 194	-373 460
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>15 200 837</b>	<b>15 102 031</b>
Mark	878 600	878 600
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>16 079 437</b>	<b>15 980 631</b>
Taxeringsvärde byggnad	12 474 000	12 474 000
Taxeringsvärde mark	3 690 000	3 690 000

\* 80% av målning fasader, 20% belastar resultatet

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 613 168	1 402 249
Skattekonto	536	1 397
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 613 704</b>	<b>1 403 646</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	12 361	11 537
Kabel-TV avgifter m.m.	18 036	18 036
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	3 274	3 248
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>33 671</b>	<b>32 821</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Handelsbanken	90 500	90 500
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>90 500</b>	<b>90 500</b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	8 861 695	8 968 015
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>8 861 695</b>	<b>8 968 015</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Andra ställda säkerheter	19 372 000	19 372 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>19 372 000</b>	<b>19 372 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	4,52	2025-12-01	2 350 000
Stadshypotek	1,45	2024-10-30	3 574 195
Stadshypotek	1,57	2026-12-01	<u>2 937 500</u>
Summa			8 861 695
Avgår kommande års amortering			-106 320
Avgår kortfristig del, omsättning 2024			<u>-3 497 875</u>
Totalt			5 257 500

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 8 330 095

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	13 141	9 175
Arbetsgivaravgift	13 764	9 867
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 905</b>	<b>19 042</b>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	42 528	51 406
Arbetsgivaravgifter	13 362	16 152
Arvode revision	16 130	15 368
Förutbetalda hyror och avgifter	95 676	116 178
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>167 696</u>	<u>199 104</u>

Örbyhus 2024-\_\_\_\_\_

Anne-Marie Utterklo

Anna Wentzel

Ehlina Ohlström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-\_\_\_\_\_.

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örby i Örbyhus, Tierp, org.nr. 716422-3674

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örby i Örbyhus, Tierp för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
Revisor i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Örby i Örbyhus, Tierp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNE-MARIE UTTERCLOU**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 12:38:27



**ELINA OHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 21:53:07



**ANNA WENTZEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 19:05:01



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 22:13:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Örby i Örbyhus, Tierp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 22:14:58

