



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aurora i Finspång

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden, samt att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen.

Föreningen har sitt säte i Finspång.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skoveln 1-7	1979	Finspång
Spindeln 1-2	1979	Finspång

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971-1973 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1971

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 153 bostadsrätter om totalt 9 987 kvm.

1 633 kvm utgör lokalyta och byggnadernas totalyta är 11 785 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carola Olsson	Ordförande
Bernt Henrik Runesson	Styrelseledamot
Jesper Lövgren	Styrelseledamot
Torsten Winér	Styrelseledamot
Patrick Mäkinen	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Tobias Ericsson Auktoriserad revisor baks & co ab

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden plus konstituerande möte.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av fönster och balkongdörrar, gula husen
Uppförande av barnvagnsförråd vid Gröna vägen 31 B
Komplettering av utemöbler
- 2022** ● Renovering balkonger i markplan 31 A-D
Ledstänger monteras vid utvändiga källartrappor, samtliga huskroppar
Belysning vid entréportar, samtliga huskroppar
Bristfällig ventilation åtgärdad i två huskroppar
- 2021** ● Renovering gamla sophus
Låsbara bommar
Trappräcke vid 33 D
Komplettering av utomhusbänkar
- 2020** ● Trivselbefrämjande åtgärder - Översyn lekplatser
OVK-besiktning
Byte till rörelsestyrd LED-belysning i källare och trapphus i de gula fastigheterna
Miljöstationer
- 2019** ● Trädbeskrning
Rörelsestyrd belysning i källare i de gula fastigheterna påbörjad
Målning källarfönster vita fastigheterna
Asfaltering parkering
Byte av lägenhetsdörrar
- 2018** ● Byte av garageportar inkl plåtarbeten
Byte av belysning vid garagen
- 2017** ● Ny takbeläggning på de gula fastigheterna
Renovering av entrétak i de vita fastigheterna
Renovering av tvättstugorna
- 2016** ● Byte av ventilationsfläktar till tryck- och temperaturstyrda fläktar i de gula fastigheterna
Byte till rörelsestyrd LED-belysning i de vita fastigheterna
Div asfalteringsarbeten inom området
Avskärmande av tomtgräns
Installation av postboxar i fastigheterna

2015 ● Byte av utomhusbelysning till energieffektiva LED

2013-2016 ● Intrimning av värmesystem - Avser anslutning till fjärrvärmenät

Planerade underhåll

2024-2025 ● Byte av fönster, vita husen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-07-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-07-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Byte av fönster och balkongdörrar, gula husen

Uppförande av barnvagnsförråd vid Gröna vägen 31 B

Komplettering av utemöbler

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 183 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 184 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 085 654	6 818 036	6 774 252	6 762 415
Resultat efter fin. poster	-5 732 134	1 408 721	645 616	540 972
Soliditet (%)	11	50	42	38
Yttre fond	7 112 572	5 931 494	4 603 237	4 067 660
Taxeringsvärde	86 801 000	86 801 000	63 718 000	63 718 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	655	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	467	484	564	585
Skuldsättning per kvm totalyta	402	417	482	500
Sparande per kvm totalyta	142	190	115	179
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	61	70	77
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	89	91	73
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	66	74	66
Energikostnad per kvm totalyta	241	216	235	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,71	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 551 152 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har under 2023 bytt fönster i de gula fastigheterna. Lån för detta har ej tagits.

Under 2024 ska fönsterbyten ske även i de vita fastigheterna. För detta kommer föreningen att ansöka om lån hos Handelsbanken.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	951 763	-	-	951 763
Upplåtelseavgifter	9 100	-	-	9 100
Fond, yttre underhåll	5 931 494	-499 228	1 680 306	7 112 572
Balanserat resultat	-1 736 370	1 907 949	-1 680 306	-1 508 727
Årets resultat	1 408 721	-1 408 721	-5 732 134	-5 732 134
Eget kapital	6 564 709	0	-5 732 134	832 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	171 579
Årets resultat	-5 732 134
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 680 306
Totalt	-7 240 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 077 832
Balanseras i ny räkning	-163 029

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 085 654	6 818 036
Övriga rörelseintäkter	3	-600	408 967
Summa rörelseintäkter		7 085 054	7 227 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 887 426	-4 931 632
Övriga externa kostnader	9	-276 092	-302 574
Personalkostnader	10	-185 710	-162 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 740	-331 778
Summa rörelsekostnader		-12 680 968	-5 728 425
RÖRELSERESULTAT		-5 595 914	1 498 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 352	4 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-149 572	-94 695
Summa finansiella poster		-136 220	-89 856
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 732 134	1 408 721
ÅRETS RESULTAT		-5 732 134	1 408 721

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	5 867 832	6 194 916
Maskiner och inventarier	13	79 784	84 440
Summa materiella anläggningstillgångar		5 947 616	6 279 356
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 947 616	6 279 356
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 467	33 095
Övriga fordringar	14	1 218 529	6 725 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 274	0
Summa kortfristiga fordringar		1 306 269	6 758 108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 306 269	6 758 108
SUMMA TILLGÅNGAR		7 253 885	13 037 464

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		960 863	960 863
Fond för yttre underhåll		7 112 572	5 931 494
Inträdesavgifter		-6 700	-6 700
Summa bundet eget kapital		8 066 735	6 885 657
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 508 727	-1 736 370
Årets resultat		-5 732 134	1 408 721
Summa fritt eget kapital		-7 240 861	-327 649
SUMMA EGET KAPITAL		825 875	6 558 009
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 950 902	1 101 770
Summa långfristiga skulder		3 950 902	1 101 770
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	791 124	3 808 936
Leverantörsskulder		635 459	584 737
Skatteskulder		107 660	58 286
Övriga kortfristiga skulder		338 667	349 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	604 199	576 488
Summa kortfristiga skulder		2 477 108	5 377 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 253 885	13 037 464

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 595 914	1 498 577
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 740	331 778
	-5 264 174	1 830 355
Erhållen ränta	13 352	4 839
Erlagd ränta	-149 854	-95 759
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 400 676	1 739 435
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	81 112	-222 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	117 517	171 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 202 047	1 688 673
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-168 680	-689 475
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-168 680	-689 475
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 370 727	999 198
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 480 469	5 481 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 109 743	6 480 469

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aurora i Finspång har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markinventarier	2,5 %
Maskiner	8,33 %
Byggnad	2,42 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 997 612	5 753 069
Hysesintäkter lokaler	0	1 100
Hysesintäkter garage	285 705	258 983
Hysesintäkter p-plats	81 175	78 188
Hysesintäkter förråd	17 870	18 425
Hysesintäkter förråd, moms	157	0
Intäkter kabel-TV	106 500	107 280
EI	551 152	554 092
Parkering	10 709	8 224
Påminnelseavgift	1 380	0
Dröjsmålsränta	146	0
Pantsättningsavgift	5 775	28 980
Överlåtelseavgift	16 964	0
Andrahandsuthyrning	10 512	9 660
Öres- och kronutjämning	-3	34
Summa	7 085 654	6 818 036

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-600	19 202
Försäkringsersättning	0	351 439
Återbäring försäkringsbolag	0	38 326
Summa	-600	408 967

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	601 623	644 513
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 688	2 250
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	36 538	0
Hissbesiktning	4 213	3 984
Myndighetstillsyn	1 040	1 000
Gårdkostnader	4 600	5 050
Gemensamma utrymmen	0	84
Snöröjning/sandning	26 635	52 683
Serviceavtal	1 006	31 817
Fordon	0	270
Förbrukningsmaterial	4 294	5 842
Summa	681 636	747 493

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	3 531	0
Installationer	13 559	0
Tvättstuga	10 725	48 297
Dörrar och lås/porttele	39 340	22 254
Övriga gemensamma utrymmen	57 500	0
VVS	25 760	20 374
Värmeanläggning/undercentral	9 083	13 521
Ventilation	0	2 406
Elinstallationer	12 191	0
Hissar	11 008	4 353
Tak	8 282	2 910
Fönster	7 694	5 050
Garage/parkering	3 238	10 979
Vattenskada	126 681	130 981
Skador/klotter/skadegörelse	17 857	0
Summa	346 449	261 125

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	42 764
Ventilation	0	51 205
Elinstallationer	0	184 784
Tak	0	18 350
Fönster	6 794 656	0
Mark/gård/utemiljö	279 645	202 125
Summa	7 074 301	499 228

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	711 044	719 407
Uppvärmning	1 328 804	1 049 892
Vatten	799 533	781 986
Sophämtning/renhållning	184 370	162 523
Grovsopor	0	4 162
Summa	3 023 751	2 717 970

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	261 715	237 912
Bredband	225 164	203 336
Fastighetsskatt	274 410	264 569
Summa	761 289	705 817

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 278	6 664
Tele- och datakommunikation	5 402	8 295
Juridiska åtgärder	0	16 876
Inkassokostnader	5 898	9 382
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	661
Revisionsarvoden extern revisor	28 196	21 250
Styrelseomkostnader	384	716
Fritids och trivselkostnader	6 885	1 889
Föreningskostnader	10 798	36 374
Förvaltningsarvode enl avtal	153 792	149 477
Överlåtelsekostnad	22 054	0
Pantsättningskostnad	8 668	0
Korttidsinventarier	2 173	2 500
Administration	5 206	48 490
Konsultkostnader	22 357	0
Summa	276 092	302 574

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	143 620	115 500
Övriga arvoden	0	10 400
Arbetsgivaravgifter	42 090	36 541
Summa	185 710	162 441

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	149 572	94 115
Övriga räntekostnader	0	580
Summa	149 572	94 695

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 470 558	23 470 558
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 470 558	23 470 558
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 275 642	-16 948 526
Årets avskrivning	-327 084	-327 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 602 726	-17 275 642
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 867 832	6 194 916
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>470 000</i>	<i>470 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 803 000	67 803 000
Taxeringsvärde mark	18 998 000	18 998 000
Summa	86 801 000	86 801 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	148 229	148 229
Utgående anskaffningsvärde	148 229	148 229
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-63 789	-59 127
Avskrivningar	-4 656	-4 662
Utgående avskrivning	-68 445	-63 789
Utgående restvärde enligt plan	79 784	84 440

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	40 625	572
Klientmedel	0	5 425 741
Övriga kortfristiga fordringar	68 161	243 972
Transaktionskonto	1 096 910	0
Borgo räntekonto	12 832	1 054 728
Summa	1 218 529	6 725 013

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	62 274	0
Summa	62 274	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-09-01	1,51 %	287 662	320 534
Stadshypotek AB	2024-03-11	4,96 %	403 750	429 250
Stadshypotek AB	2028-06-30	4,90 %	3 188 826	3 256 750
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,55 %	861 788	904 172
Summa			4 742 026	4 910 706
Varav kortfristig del			791 124	3 808 936

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 951 606 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	3 633	3 915
Förutbet hyror/avgifter	600 566	572 573
Summa	604 199	576 488

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 621 000	12 621 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fönsterbyten, vita husen

Översyn av årsavgifterna

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Carola Olsson
Ordförande

Bernt Henrik Runesson
Styrelseledamot

Jesper Lövgren
Styrelseledamot

Torsten Winér
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

baks & co ab
Tobias Ericsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 07:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 15:45

DOCUMENT ID:

rygEcCbMN0

ENVELOPE ID:

rkX9CZGE0-rygEcCbMN0

DOCUMENT NAME:

Brf Aurora i Finspång, 716402-5442 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bernt Henrik Runesson fakrunesson@hotmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 16:02 27.05.2024 15:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/31) IP: 31.3.152.29
2. JESPER ERIK LÖVGREN j.lovgren8@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 17:22 27.05.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/29) IP: 85.229.27.114
3. CAROLA ANNETT OLSSON carola.olsson@norrkoping.se	Signed Authenticated	27.05.2024 17:43 27.05.2024 17:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/23) IP: 85.229.26.94
4. TORSTEN WINÉR torsten@winer.nu	Signed Authenticated	28.05.2024 05:04 28.05.2024 04:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/05/25) IP: 85.229.26.66
5. TOBIAS ERICSSON tobban.ericsson@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 07:44 28.05.2024 07:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/20) IP: 80.84.38.230

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång, org.nr 716402-5442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång 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 avveckla 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden så vill vi anmärka på att årsredovisningen inte avlämnats i enlighet med föreningens stadgar 31 §.

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ba.ks & co ab

Tobias Ericsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.05.2024 07:40

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 27.05.2024 15:45

DOCUMENT ID:
rkzNqR-G4C

ENVELOPE ID:
r1VqCZMV0-rkzNqR-G4C

DOCUMENT NAME:
Brf Aurora_Revisionsberättelse 2023.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS ERICSSON tobban.ericsson@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 07:40 28.05.2024 07:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/20) IP: 80.84.38.230

* 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