

Årsredovisning för

# BRF Örnen

769631-1963

Räkenskapsåret

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Örnen, 769631-1963 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Föreningens säte är i Katrineholm och registrerades hos Bolagsverket 2015-11-17. Den ekonomiska planen registrerades 2016-03-11. Föreningen förvärvade fastigheten Katrineholm Örnen 4 och blev lagfaren per 2016-02-04.

Föreningen tecknade avtal 2016-02-17 avseende förvärv av samtliga aktier i de båda bolagen Grå Örnen Fastigheter i Katrineholm AB och Grå Örnen 2 Fastigheter i Katrineholm AB. Ett nyttjanderättsavtal har träffats med de bägge bolagen avseende uppförande av 20 st nyproducerade lägenheter på föreningens fastighet. Vid verksamhetsårets slut 2016-12-31 var 8 st färdigställda och upplåtna med bostadsrätt. Resterande 12 st var färdigställda och upplåtna per 2017-01-31.

Båda bolagen tillträdde under 1:a halvåret 2017 och byggnaderna överfördes till bostadsrättsföreningen från de båda bolagen som har likviderats.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av A-System AB. Vid årets slut var det 32 st medlemmar fördelade på 20 st lägenheter.

##### Styrelsen

**Ordförande** Annelie Järlestam

##### Ordinarie ledamöter

Vice ordförande Fredrik Björklund  
Ekonomisk controller Susanne Sterlinge  
Sekreterare Tommy Börjesson  
Vice sekreterare Lise-Lotte Lennartsdotter

**Suppleant** Madeleine Sjöberg  
Stefan Landbergsson  
Martin Bovellan

**Revisor** Jens Forneng, LR Redovisning & revision Örebro/Vingåker AB

**Valberedning** Eva-Marie Eriksson  
Tobias Jonsson

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

**Övrigt**

Styrelsen har beviljat tre stycken lägenhetsöverlåtelse under året.  
Styrelsen har sagt upp en andrahandsuthyrning 2023-12-31.

**Sammanträden**

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2023-05-23.

**Försäkringar**

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Södermanland.

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Katrineholm Örnen 4

Adress: Lenagatan 15 A-D, 17 A-D, 19 A-D & Teatergatan 1 A-D, 3 A-D

Byggår: 2016/2017

Taxeringsvärde: 28 891 000 kr varav byggnadsvärde 25 000 000 kr

Lägenhetsfördelning: 20 st lägenheter fördelade på 5 huskroppar

Total boyta: 1 730 m<sup>2</sup>

Total yta: 5 931 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning:

3 rum och kök 10 st

4 rum och kök 10 st

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har från 2023-01-01 bytt förvaltare från Graden till A-System AB.

Föreningen har 2023-10-28 bytt bank till Länsförsäkringar Bank i samband med att ett av de två större lånen skulle skrivas om, lånet ligger nu på rörlig ränta. Det andra stora lånet ligger kvar på SEB tills 2025-10-28 då även det flyttas över.

Föreningen har haft två gemensamma arbetsdagar med bl a rensning och klippning av häckar, krattning av tomten mot Åsgatan samt målning av staket. Arbetsdagen på hösten avslutades med en gemensam fest på kvällen.

Plantering av ca 60 st nya häckplantor.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Föreningens fastigheter är besiktigade under 2024.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 542 275	1 510 214	1 519 393	1 527 155
Resultat efter finansiella poster	139 676	355 417	346 539	303 807
Resultat i % av nettoomsättningen	9,1	23,5	22,8	19,9
Soliditet, %	59,5	58,8	58,1	57,3
Balansomslutning	44 788 915	45 045 029	45 039 457	45 062 938
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bost.rätt *	883	869	874	877
Årsavgift andel av rörelseintäkter, % *	98%	99%	99%	99%
Lån per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	10 373	10 567	10 798	11 029
Räntekänslighet *	11,8	12,2	12,3	12,6
Sparande per m <sup>2</sup>	314,1	421,3	407,3	380,9
Energikostnad per m <sup>2</sup>	154	133	154	142

\* Vatten- och värmekostnad ingår i årsavgiften.

## Eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgifter	Fond fastighets underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 700 000	265 134	1 180 312	355 417
Resultat disp enligt stämmobeslut			355 417	-355 417
Fondavsättning enligt stämmobeslut		75 000	-75 000	
Årets resultat				139 676
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>24 700 000</b>	<b>340 134</b>	<b>1 460 729</b>	<b>139 676</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	1 460 729
årets resultat	139 676
<b>Totalt</b>	<b>1 600 405</b>
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	75 000
balanseras i ny räkning	1 525 405
<b>Summa</b>	<b>1 600 405</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>			
Nettoomsättning	1	1 542 275	1 510 214
Övriga rörelseintäkter		14 814	805
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<b>1 557 089</b>	<b>1 511 019</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-598 924	-481 397
Personalkostnader	3	-24 072	-57 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-403 741	-373 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 026 737</b>	<b>-912 411</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>530 352</b>	<b>598 608</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 354	3 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 030	-246 643
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 676</b>	<b>-243 191</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>139 676</b>	<b>355 417</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>139 676</b>	<b>355 417</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>139 676</b>	<b>355 417</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	42 613 875	42 968 975
Inventarier, verktyg och installationer	5	355 463	404 104
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>42 969 338</u>	<u>43 373 079</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>42 969 338</u>	<u>43 373 079</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		16 809	5 693
Övriga fordringar		3 098	15 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 672	7 826
Summa kortfristiga fordringar		<u>35 579</u>	<u>29 105</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 783 998	1 642 845
Summa kassa och bank		<u>1 783 998</u>	<u>1 642 845</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 819 577</u>	<u>1 671 950</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>44 788 915</u>	<u>45 045 029</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 700 000	24 700 000
Fond fastighetsunderhåll		340 134	265 134
Summa bundet eget kapital		<u>25 040 134</u>	<u>24 965 134</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 460 729	1 180 312
Årets resultat		139 676	355 417
Summa fritt eget kapital		<u>1 600 405</u>	<u>1 535 729</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>26 640 539</u>	<u>26 500 863</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	<u>6 863 328</u>	<u>7 023 328</u>
Summa långfristiga fordringar		6 863 328	7 023 328
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	11 081 549	11 257 320
Leverantörsskulder		38 246	148 947
Övriga skulder		3	12 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>165 250</u>	<u>101 935</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>11 285 048</u>	<u>11 520 838</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>44 788 915</u>	<u>45 045 029</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	530 352	598 608
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	403 741	373 369
	<u>934 093</u>	<u>971 977</u>
Erhållen ränta	13 354	3 452
Erlagd ränta	-404 030	-246 643
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>543 417</b>	<b>728 786</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 474	-21 476
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-60 019	50 155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>476 924</b>	<b>757 465</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Materiella anläggningstillgångar	0	-364 473
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-364 473</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-335 771	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-335 771</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>141 153</b>	<b>-7 008</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 642 845</b>	<b>1 649 853</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 783 998</b>	<b>1 642 845</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	5
Installation laddstolpar	10

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medlemsavgifter	1 273 721	1 273 750
Intäkter Lokaler	3 000	0
Intäkter Parkeringsplatser	4 600	4 800
Intäkter Föreningslokal	0	2 400
Intäkter Laddstolpar	5 630	0
Intäkter Hushållsvatten	83 489	59 263
Intäkter Hushållsvärme	169 999	169 999
Intäkter Pantsättningsavgifter	525	0
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	1 311	0
Öresutjämning	0	2
<b>Summa</b>	<b>1 542 275</b>	<b>1 510 214</b>

## Not 2 Driftskostnader

### *Driftskostnader*

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsel	21 185	14 463
Värme	167 929	158 821
Vatten och avlopp	76 654	57 714
Sophämtning	26 306	25 923
Snöröjning	60 235	16 537
Trädgårdsskötsel	97 424	45 196
Reparation och underhåll av fastighet	23 418	63 064
Serviceavtal	24 410	0
Fastighetsförsäkringspremier	33 524	30 534
Förbrukningsinventarier	10 149	0
Förbrukningsmaterial	2 653	9 814
Extern revisionskostnad	10 125	8 875
Redovisningstjänster	36 335	46 184
Bankkostnader	3 358	4 272
Övriga externa kostnader	5 219	0
<b>Summa</b>	<b>598 924</b>	<b>481 397</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelsearvoden	19 730	26 360
Övriga anställda	0	19 480
Sociala kostnader	4 342	11 805
<b>Summa</b>	<b>24 072</b>	<b>57 645</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 099 575	45 099 575
	<u>45 099 575</u>	<u>45 099 575</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 130 600	-1 775 500
-Årets avskrivning enligt plan	-355 100	-355 100
	<u>-2 485 700</u>	<u>-2 130 600</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 613 875</b>	<b>42 968 975</b>
Bokfört värde byggnader	40 126 300	40 481 400
Bokfört värde mark	2 487 575	2 487 575
	<u>42 613 875</u>	<u>42 968 975</u>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	425 445	60 972
-Nyanskaffningar	0	364 473
Vid årets slut	<u>425 445</u>	<u>425 445</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 341	-3 072
-Årets avskrivning enligt plan	-48 641	-18 269
	<u>-69 982</u>	<u>-21 341</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>355 463</b>	<b>404 104</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
SEB 41576170	2023-10-28	1,34%		7 183 328
SEB 41576197	2023-10-28	3,62%		3 913 992
SEB 41576189	2025-10-28	1,29%	7 023 328	7 183 328
LF 90623602008	2024-03-31	rörlig (4,60%)	7 053 536	
LF 90623602016	2024-03-31	rörlig (4,60%)	3 868 013	
			<b>17 944 877</b>	<b>18 280 648</b>
Varav kortfristig del 1 år			-269 496	-160 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			-10 812 053	-11 097 320
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>6 863 328</b>	<b>7 023 328</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-6 863 328	-7 023 328

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	26 680 000	26 680 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 680 000</b>	<b>26 680 000</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	503	7 065
Förutbetalda intäkter	120 710	62 198
Övriga upplupna kostnader	44 037	32 672
	<b>165 250</b>	<b>101 935</b>

## Underskrifter

Katrineholm den 2024-

Annelie Järlestam, ordförande

Fredrik Björklund

Susanne Sterlinge

Tommy Börjesson

Lise-Lotte Lennartsdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor  
LR Redovisning & revision Orebro/Vingåker AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Susanne Elisabeth Sterlinge

Styrelseledamot

Serienummer: df17615e5442f5[...]8968d95609f4a

IP: 85.228.xxx.xxx

2024-05-27 09:39:04 UTC



## Lisa Pia Lise-Lotte Lennartsdotter

Styrelseledamot

Serienummer: 970049aaefc961[...]40843f655dbf6

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-27 12:25:55 UTC



## TOMMY BÖRJESSON

Styrelseledamot

Serienummer: 31a048e64925b7[...]33dfe5cb1727a

IP: 78.67.xxx.xxx

2024-05-27 12:50:19 UTC



## Annelie Saga Ingrid Järlestam

Styrelseledamot

Serienummer: d4d21e5135f9dc[...]d4b0aaef26b4d

IP: 193.183.xxx.xxx

2024-05-27 13:25:46 UTC



## FREDRIK BJÖRKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 97364572811eaa[...]4f0b0946f9288

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-27 13:34:41 UTC



## Jens Gunnar Forneng

Revisor

Serienummer: 5058dc3009ec26[...]cdc03f1603d97

IP: 81.94.xxx.xxx

2024-05-27 13:47:52 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8ZNG3-BY2HB-1DFUJ-U1YFF-G6IMI-VJGOM

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Örnen Katrineholm**  
 Org.nr 769631-1963

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen Katrineholm 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örnen Katrineholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Örebro 2024

\_\_\_\_\_  
 Jens Forneng  
 Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Jens Gunnar Forneng**

Revisor

Serienummer: 5058dc3009ec26[...]c3dc03f1603d97

IP: 81.94.xxx.xxx

2024-05-27 13:47:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>