

Årsredovisning 2023

Brf Örnen i Timrå



Årsredovisning



Brf Örnen i Timrå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2043 som upprättades i december 2023.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2024.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulrica Lindkvist	Ledamot
Lena Eriksson	Ledamot
Oliver Nordström	Ledamot
Tore Dahlin	Ledamot

Lennart Larsson	Ledamot tom 2023-04-17
Zacke Sandström	Ledamot from 2023-04-17
Kjell Westerlund	Suppleant
Åsa Borglund	Suppleant
Camilla Nilsson	Suppleant tom 2023-04-17
Håkan Asp	Suppleant from 2023-04-17

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
---------------	------------------	------------------

Valberedning

Per Fredheim	
Birgitta Grubb	
Janet Nyberg	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-17

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fröland 2:57	1989	Timrå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1992 och består av 5 flerbostadshus.

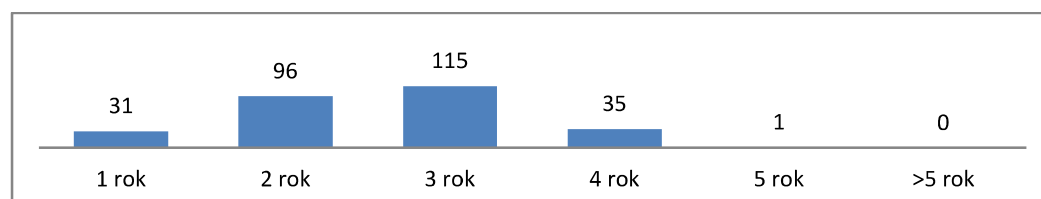
Värdeåret är 1992. Tomten innehas via äganderätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 26 508 m², varav 24 084 m² utgör lägenhetsyta och 2 424 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 278 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Timrå Kommun	4 st bostadsrättslägenheter Kungsvägen 129-131
--------------	--

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu & Relax	Kungsvägen 107 & 129
Övernattningsrum	Kungsvägen 115
Övernattningsrum	Kungsvägen 131
Uthyrningslägenhet	Kungsvägen 133
Samlingslokal	Kungsvägen 105
Festlokal	Kungsvägen 129
Gym	Kungsvägen 109-111
Vävtuga	Kungsvägen 101
Snickeri	Kungsvägen 115
Bordtennis	Kungsvägen 111
Brf Örnens expedition	Kungsvägen 129

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades december 2023 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny hiss på 111 och 113	2023	Kone Hissar
Renovering av föreningslokalen på 105	2023	Bergs Måleri & Golvtjänst i Timrå
Renovering tvättstugor F-huset	2022	Arkadius Förvaltning
Renovering fönster E-huset	2022	Fönster & Fasadkonsult
Renovering pelare i kallgaraget	2022	Timrå Rostfria och WSP
Renovering E-garaget pelare/golv/vägg	2022	Bekab och WSP
Målning och byte av panel radgarage	2022	Bergs Måleri
Förrådsbod/vindskydd	2022	TSC Allservice och Öhléns
Ny lekpark 125	2022	Hags och Öhléns
Besiktning av Skyddsrum	2022	MBM Byggledning/Skyddsrumsspecialisten
Porttelefoner/digitalt låssystem	2021-2022	Byggbeslag
Entrédörrar	2021-2022	Byggbiten
Hiss	2021	Ny hiss 119
Utemiljö	2020	Tuktning av träd och buskar
Tak	2020	Hus B, D & E
Hissar återkommande 2 årligen	2017-2020	
Upprustning av skärmar & staket	2019	På markterrasser hus A och B
Ombyggnad kommunikationsvägar	2019	Framför hus A och B
Renovering & beläggning gångväg	2018	Utvändiga kommunikationsytor hus E & F
Renovering av pelare	2018	Kallgarage hus C
Reglersystem värme & ventilation	2017	
Byte tryckstegnings pumpar	2017	
Röjning av skog & parkpartier	2017-2019	
Byte värmekablar stuprör & rännor	2017	
Utökat norra parkeringen med 24 platser	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2024	
Renovering av pelare	2024	Kallgaraget
Renovering av pelare & golv	2024	Varmgaraget i F huset

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel & städning	Castor tom 2023-12-31 from 1/1-2024 Öhléns Fastighetsservice
Städning	Sundsvall Timrå Miljövård from 1/1-2024
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting
Hissar	Kone Hissar
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Snöskottning	Gångvikens Däck & Bilservice
Fjärrvärme	Adven
Elförbrukning	Luleå Energi
Vatten	MSVA – Timrå Vatten
Sophantering	Tirab
Bredband & telefoni	Telenor tom 2023-12-31 from 1/1-2024 Tele2
Digital-TV	Tele2
Ventilation	Ahla-Vent service och filterbyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommarmånaderna och hösten har komplettering och ändringsarbeten mm. utförts bland annat av yttre miljö.

- Renovering av föreningslokalen på 105:an
- Ny hiss på kungsvägen 111 och 113
- Köp av ny traktor Kubota, gamla såldes förra året för 80 000 kr
- Informationsmöte den 12 april med Kone Hissar inför hissbytet på kungsvägen 111 och 113, medlemsmöte den 11 juni med förtäring och 22 november med information från Tele2 och presentation av nya förvalterna Öhléns Fastighetsservice samt visning av hockey matcher i festlokalen den 17 och 29 mars.
- Hemsida www.allabrf.se/brf-ornen-i-timra och boendeapp

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 278 st

Överlåtelse under året: 17 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 382

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 386

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade (om inget oförutsett händer) och planerad amortering för år 2024 är 3 100 000 kr och år 2023 amorterades 3 750 000 kr.

Villkorsändring av fyra lån i Nordea under 2024 det ena på 25 800 000 kr den 2024-03-16 nuvarande räntesats 4,71%, 24 091 648 kr den 2024-03-21 nuvarande räntesats 4,83%, 18 875 000 kr den 2024-05-22 nuvarande räntesats 1,3% och lån på 7 674 001 kr den 2024-06-19 nuvarande räntesats 0,96%.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	833	833	831	830	830	830
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	89					
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 067	5 223	5 522	5 813	6 043	6 246
Lån/m ² totalyta	4 604					
Elkostnad/m ² totalyta	81	77	85	96	99	92
Värmekostnad/m ² totalyta	106	89	90	83	82	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	48	27	53	51	50
Energikostnad/m ² totalyta	239					
Sparande/m ² totalyta	232					
Räntekänslighet	5					
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	43	46	47	40	49
Soliditet (%)	22	21	20	17	16	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 243	1 263	3 241	3 076	3 478	3 408
Nettoomsättning (tkr)	22 052	22 053	22 014	22 081	22 063	21 965

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 24 084 m² bostäder och 2 424 m² lokaler.

	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 582 764	0	0	14 582 764
Fond för yttre underhåll	5 614 776	1 879 438	-3 399 851	7 135 189
S:a bundet eget kapital	20 197 540	1 879 438	-3 399 851	21 717 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	14 685 886	-1 879 438	4 662 624	11 902 699
Årets resultat	1 242 552	1 242 552	-1 262 773	1 262 773
S:a fritt eget kapital	15 928 438	-636 886	3 399 851	13 165 472
S:a eget kapital	36 125 978	1 242 552	0	34 883 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 242 552
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	16 565 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 879 438
summa balanserat resultat	15 928 438

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 038 826
att i ny räkning överförs	17 967 264

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2023	2022
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	22 052 294	22 053 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	419 246	100 703
Summa rörelseintäkter		22 471 540	22 153 727
RÖRELSENSKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-15 351 831	-16 194 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-562 445	-678 196
Personalkostnader	Not 6	-140 277	-157 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 879 799	-2 716 921
Summa rörelsekostnader		-18 934 352	-19 746 244
RÖRELSERESULTAT		3 537 188	2 407 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		445	7 172
Räntekostnader		-2 295 081	-1 151 882
Summa finansiella poster		-2 294 636	-1 144 710
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 242 552	1 262 773
ÅRETS RESULTAT		1 242 552	1 262 773

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	159 351 213	161 894 652
Pågående projekt		0	0
Maskiner och inventarier	Not 9	666 033	195 856
Summa materiella anläggningstillgångar		160 017 246	162 090 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 017 246	162 090 508
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts/hyresfordringar		0	14 737
Kundfordringar		4 569	1 700
Övriga fordringar	Not 10	102 529	78 154
Förutbetalda kostnader	Not 11	9 536	10 705
Summa kortfristiga fordringar		116 634	105 296
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		1 875 645	3 177 422
Summa kassa och bank		1 875 645	3 177 422
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 992 279	3 282 718
SUMMA TILLGÅNGAR		162 009 525	165 373 225

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 582 764	14 582 764
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 614 776	7 135 189
Summa bundet eget kapital		20 197 540	21 717 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 685 886	11 902 700
Årets resultat		1 242 552	1 262 773
Summa fritt eget kapital		15 928 438	13 165 472
SUMMA EGET KAPITAL		36 125 978	34 883 425
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	118 940 649	121 790 649
Summa långfristiga skulder		118 940 649	121 790 649
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 13, 14	3 100 000	4 000 000
Leverantörsskulder		1 606 311	2 199 843
Skatteskuld		55 468	44 026
Momsskuld		11 146	5 332
Personalskatt		14 413	16 726
Sociala avgifter		11 806	12 978
Övriga skulder		49 883	49 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 093 870	2 371 061
Summa kortfristiga skulder		6 942 898	8 699 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 009 525	165 373 225

KASSAFLÖDESANALYS

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

	2023	2022
Rörelseresultat efter avskrivningar	3 537 188	2 407 483
Finansiella intäkter	445	7 172
Finansiella utgifter	-2 295 081	-1 151 882
Kortfristiga skulder	-856 252	872 689
Kortfristiga fordringar	-11 338	108 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	374 961	2 243 846

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Avskrivningar	2 879 799	2 716 921
Anläggningstillgångar	-806 537	-1 708 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 073 262	1 008 361

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Långfristiga skulder/amortering	-3 750 000	-7 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 750 000	-7 200 000

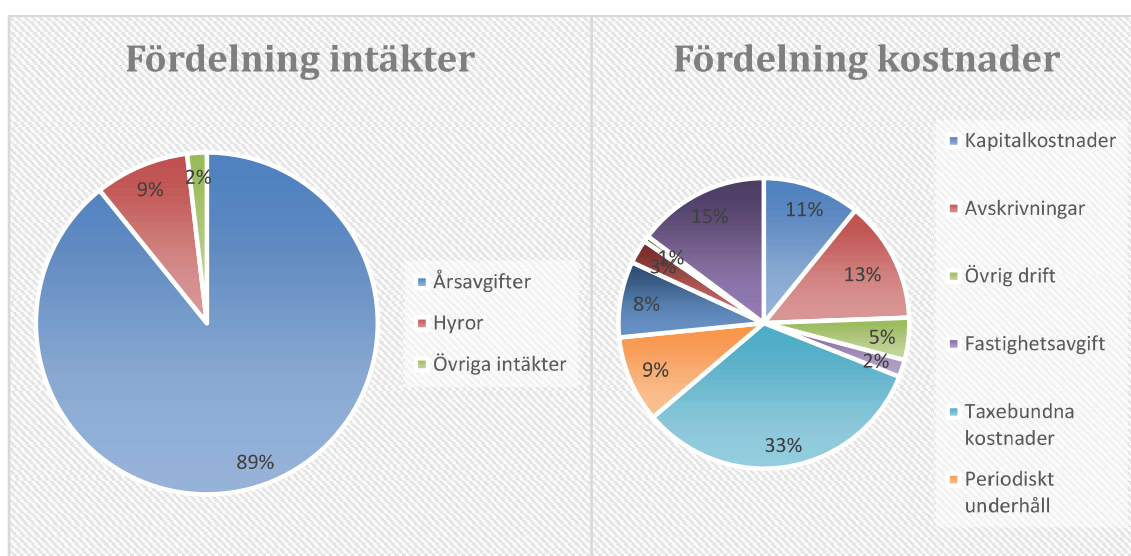
ÅRETS KASSAFLÖDE -1 301 777 -3 947 793

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS INGÅNG 3 177 422 7 125 215

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG 1 875 645 3 177 422

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2023	2022
Byggnader	87 år	87 år
Parkering	20 år	20 år
Soprum/sophus - förrådsbod	15 år	15 år
Övriga standardförbättringar	10 år	10 år
Energiåtgärder	15-20 år	15-20 år
Inventarier & maskiner	5-10 år	5-10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
	Årsavgifter (TV och husållsel ingår)	19 778 719	19 778 719
	Årsavgifter - lokaler moms (TV och husållsel ingår)	271 562	271 562
	Hyror parkering	381 081	384 405
	Hyror garage	649 528	648 441
	Hyror förråd	115 860	119 736
	Hyror carport	286 849	288 616
	Bredbandsintäkter	408 000	408 000
	Hyror MC plats	36 353	35 718
	Avgift andrahandsuthyrning	397	4 764
	Parkering Q-park	40 229	40 948
	Elintäkter	7 092	1 200
	Gästlägenhet	59 850	51 875
	Vidarefakturerade kostnader	813	0
	Faktureringsavgift	13 740	13 020
	Övriga fakturerade kostnader	2 038	5 850
	Öresutjämning	184	170
		22 052 294	22 053 024
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
	Statligt bidrag för hissar	400 000	0
	Vinst försäljning maskiner	0	80 000
	Övriga intäkter	19 246	20 703
		419 246	100 703
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2023	2022
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	915 247	1 407 754
	Fastighetsskötsel beställning	158 723	50 607
	Fastighetsskötsel gård	22 939	30 315
	Snöröjning/sandning	802 365	495 054
	Städning entreprenad	343 517	450 034
	Städning beställning	49 920	24 405
	Hissbesiktning	16 194	16 123
	Bevakning	31 880	34 650
	Gemensamma utrymmen	12 584	6 955
	Gård	52 796	104 384
	Serviceavtal	340 936	279 969
	Förbrukningsmaterial	61 838	66 288
	Brandskydd	122 740	354 499
	Hyra traktor	180 145	68 068
	Fordon	26 476	22 996
		3 138 300	3 412 101

Reparationer	2023	2 022
Fastighets förbättringar	232 625	27 537
Brf lägenheter	93 210	56 419
Lokaler	0	8 620
Gemensamma utrymmen	28 736	100 716
Tvättstuga	46 094	34 215
Sophantering/återvinning	96 414	0
Entré/trapphus	9 690	107 884
Lås	69 349	97 922
Installationer	0	25 556
VVS	50 231	49 449
Ventilation	355 244	24 047
Elinstallationer	159 032	395 475
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 967
Hiss	70 069	86 126
Tak	72 819	332 322
Fönster	1 458	1 902
Balkonger	152 839	0
Mark/gård/utemiljö	215 270	77 532
Garage/parkering	45 631	86 648
Vattenskada	95 752	217 374
	1 794 463	1 731 710
Periodiskt underhåll		
Entrédörrar	0	70 874
Gemensamma utrymmen	138 442	0
Hiss	1 656 316	791 745
Tvättstuga	26 934	218 097
Garage/parkering	217 134	1 607 169
Fönster	0	469 397
Mark/gård/utemiljö	0	242 569
	2 038 826	3 399 851
Taxebundna kostnader		
El	2 147 787	2 043 266
Fjärrvärme	2 813 027	2 368 343
Vatten	1 382 036	1 280 362
Sophämtning	631 564	568 649
	6 974 414	6 260 620
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	336 291	294 038
Självrisk	0	0
Kabel-TV	258 124	287 874
Bredband	408 965	405 419
	1 003 380	987 331
Fastighetsskatt/avgift	402 450	402 450
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	15 351 831	16 194 062

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
	Medlemsinformation	12 358	0
	Tele- och datakommunikation	29 344	31 469
	Juridiska kostnader	0	0
	Revisionsarvode extern	29 048	28 674
	Förenings kostnader	53 852	14 134
	Styrelseomkostnader	4 165	2 915
	Fritids- och trivselkostnader	16 468	21 305
	Förvaltningsarvode	308 273	305 476
	Administration	44 070	70 597
	Korttidsinventarier	15 814	46 506
	Konsultarvode	49 054	37 406
	Övriga externa kostnader	0	119 714
		562 445	678 196
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2023	2022
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Styrelse	78 750	72 450
	Löner *	33 500	61 800
	Kostnadsersättningar	0	0
	Sociala kostnader	28 027	22 815
		140 277	157 065
	* Varav		
	Extra arbete styrelsemedlemmar	11 600	13 600
	Brandskyddskontroller/projektledning bygg		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2023	2022
	Byggnad	2 267 465	2 259 727
	Förbättringar	532 796	392 130
	Inventarier och maskiner	79 538	65 064
		2 879 799	2 716 921
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	309 554 805	307 211 273
	Nyanskaffningar	256 822	2 343 532
	Utgående anskaffningsvärde	309 811 627	309 554 805

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-46 615 153	-43 963 296
Årets avskrivningar enligt plan	-2 800 261	-2 651 857
Utgående avskrivning enligt plan	-49 415 414	-46 615 153
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
Vid årets början	-101 045 000	-101 045 000
Utgående nedskrivning	-101 045 000	-101 045 000
Planenligt restvärde vid årets slut	159 351 213	161 894 652
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 135 000	1 135 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 772 000	103 772 000
Taxeringsvärde mark	19 633 000	19 633 000
	123 405 000	123 405 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	118 800 000	118 800 000
Lokaler	4 605 000	4 605 000
	123 405 000	123 405 000
Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	813 790	730 199
Nyanskaffningar	549 715	83 591
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 363 505	813 790
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-617 934	-552 870
Årets avskrivning enligt plan	-79 538	-65 064
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-697 472	-617 934
Redovisat restvärde vid årets slut	666 033	195 856
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 393	78 154
Fordran Folksam	68 135	0
	102 529	78 154

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Parkeringsintäkter Aimo Park	9 536	10 705
	9 536	10 705

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------	-------------------	-------------------

Vid årets början	7 135 189	8 209 333
Reservering enligt stadgar	1 879 438	1 759 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar		
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 399 851	-2 833 144
	5 614 776	7 135 189

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT
---------------	------------------------------------

	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
	2023-12-31	2022-12-31	ändringsdag	2023-12-31
BKN	23 000 000	25 000 000		
Nordea	18 875 000	19 125 000	2024-05-22	1,30%
Nordea	7 674 001	7 724 001	2024-06-19	0,96%
Nordea	22 600 000	22 650 000	2025-09-17	1,08%
Nordea	24 091 648	24 141 648	2024-03-21	4,83%
Nordea	25 800 000	27 150 000	2024-03-16	4,71%
	122 040 649	125 790 649		

Kortfristig del av långfristig skuld

Nästa års beräknade amorteringar	3 100 000	4 000 000
	3 100 000	4 000 000

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

118 940 649 121 790 649

BKN lånet har en rak amortering med 100 tkr/månaden fram till år 2043.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 106 540 649 kr

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000
------------------------	-------------	-------------

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
	Snöskottning	275 103	215 670
	Ränta	138 928	72 106
	Förutbetalda avgifter & hyror	1 674 072	1 701 162
	Övriga upplupna kostnader	5 767	382 123
		2 093 870	2 371 061

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Överenskommelse i januari med Boverket om ny amorteringsplan för de återstående 23 miljonerna av den räntefria skulden, 100 000 kr/månad tills skulden är återbetald

Nytt avtal för bredband 1200 Mbit och TV grundutbud i HD har tecknats med Tele2 from 1/2-24

Domslut gällande vattenskada i lägenhet 261 meddelas under mars 2024

OVK obligatorisk ventilationskontroll

Renovering av pelare & golv i varmgaraget hus F

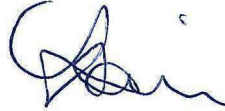
Renovering av två pelare i kallgaraget

Styrelsens underskrifter

TIMRÅ den 13 / 3 2024



Ulrica Lindkvist
Ledamot



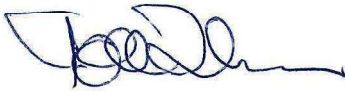
Lena Eriksson
Ledamot



Oliver Nordström
Ledamot



Zacke Sandström
Ledamot

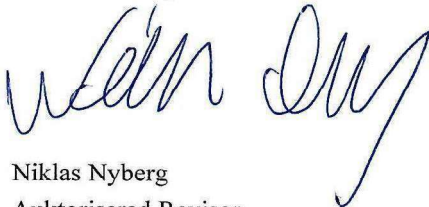


Tore Dahlin
Ledamot

1

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2024

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå, org.nr 716460-1408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31 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 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 tryggsamt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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.

Sundsvall den 18 mars 2024

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor