

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

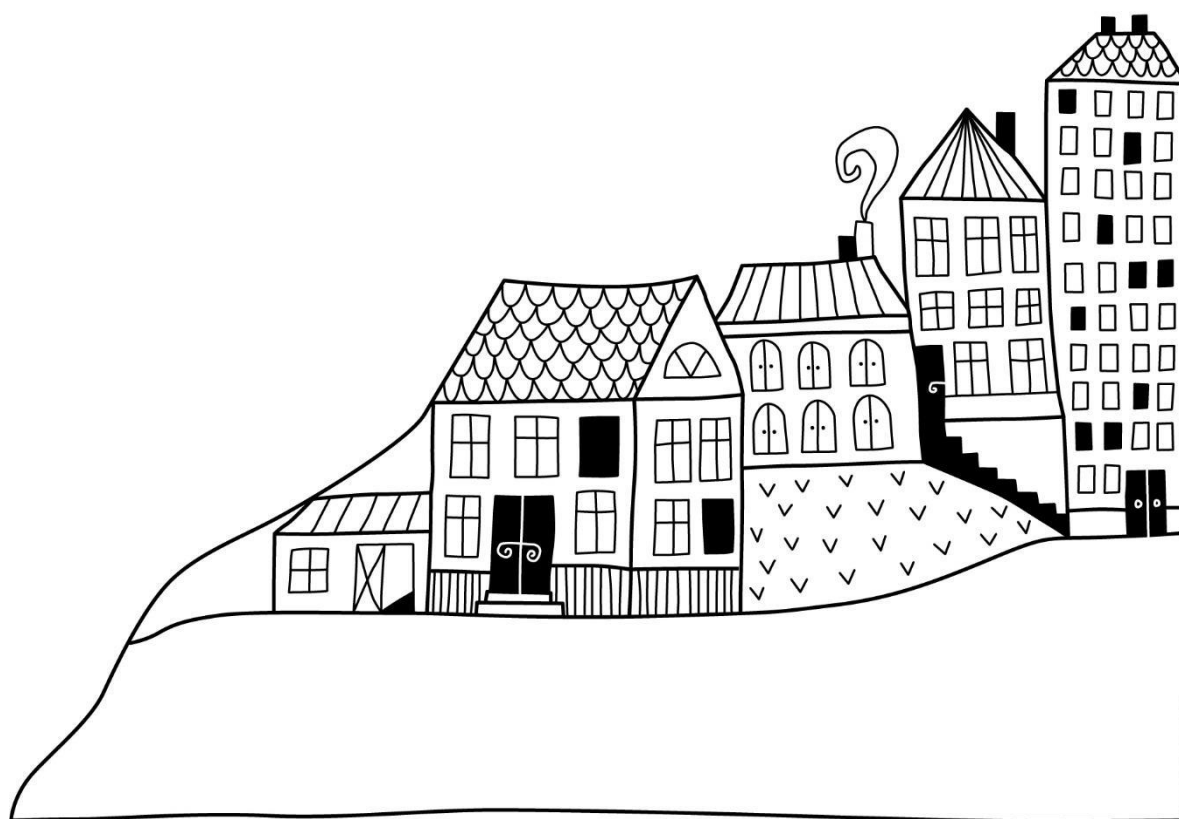
BRF Örnskär
Org nr: 785000-2895





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Örnskär får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat på grund av mycket lägre kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat under året p.g.a. att föreningen löpande amorterar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 58 % till 66 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 58 % till 223 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 275 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 56:7 i Gävle Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter samt två uthyrningslokaler, ett övernattningsrum och ett samlingsrum som får hyras/lånas av bostadsrättsinnehavarna. Byggnaden är uppförd år 1956. Fastighetens adress är Kaserngatan 55 A-C i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
1	10	9	10	30

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	9	10

Total tomtarea 1 603 m²

Total bostadsarea 2 109 m²

Total lokalarea 156 m²



Årets taxeringsvärde	30 616 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 616 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,69 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 8 tkr och planerat underhåll för 225 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	2010
Torkskåp- och tvättmaskinesbyte	2012
Markarbete	2013
Byte torktumlare	2015
Stamspolning	2015
Säkerhetsdörrar och postboxar	2016
Byte av vattenmätarkonsol	2016
Tvättmaskin	2018
Byte torktumlare	2020
Tvättstuga och trapphus	2020
Utvändig målning huskropp	2020
Plattläggning	2020
Renovering samlingsrum och övernattningsrum	2021
Golvård i entréer och trapphus	2021
Måleriarbete källargång och dörrar till förrådsutrymmen	2022
Fönster och dörrstängare	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	164 tkr
Markytor	61 tkr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lenah Öhlander	Ordförande	2025
Ninni Persson	Sekreterare	2024
Kent Håkansson	Vice ordförande	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rose-Marie Hammarsjö	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Lindström	Förtroendevald revisor	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.).

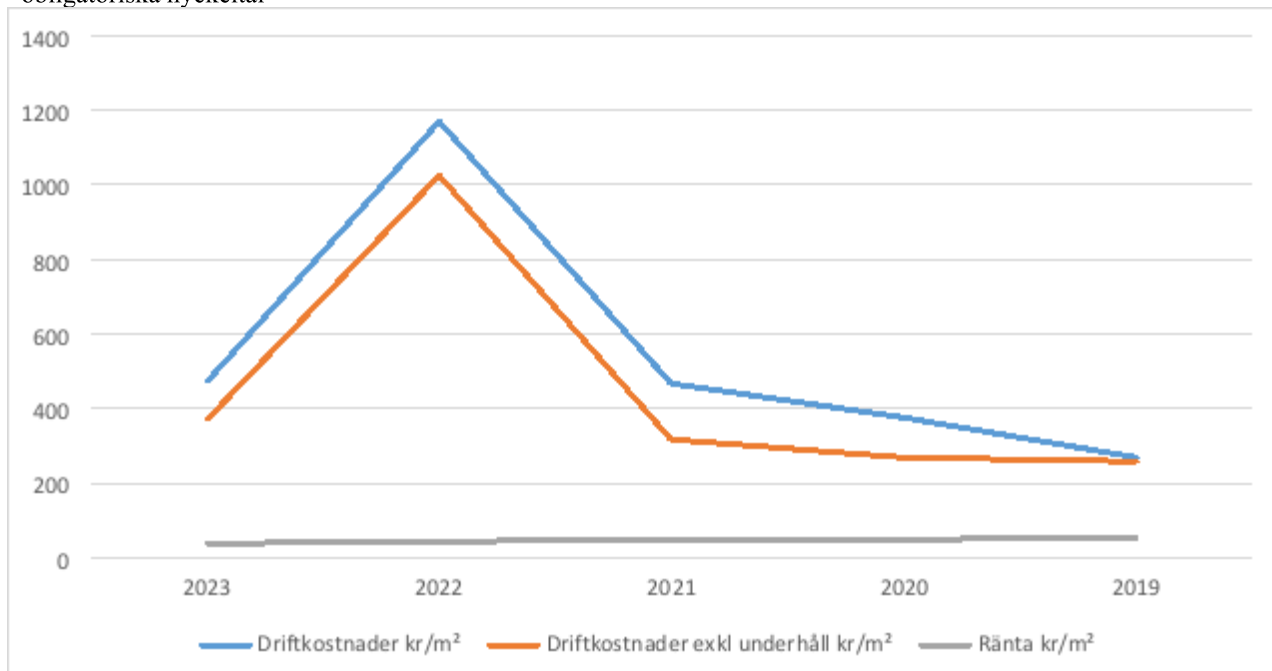


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 526	1 406	1 410	1 388	1 389
Rörelsens intäkter	2 622	1 477	1 488	1 462	1 464
Resultat efter finansiella poster*	1 002	-1 751	-161	24	282
Årets resultat	1 002	-1 751	-161	24	282
Resultat exkl avskrivningar	1 278	-1 449	141	326	569
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 008	-1 719	-129	56	299
Balansomslutning	4 760	4 070	6 069	6 875	7 006
Årets kassaflöde	972	-1 662	-508	160	337
Soliditet %*	3	-21	15	15	15
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	223	58	373	500	760
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	66	58	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	57	92	91	93	93
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	705	644	644	644	644
Driftkostnader kr/kvm	471	1 166	466	377	267
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	371	1 023	317	268	259
Energikostnad kr/kvm	203	199	184	158	151
Underhållsfond kr/kvm	324	304	328	358	348
Reservering till underhållsfond kr/kvm	119	119	119	119	119
Sparande kr/kvm	663	-496	211	252	259
Ränta kr/kvm	38	40	45	48	52
Skuldsättning kr/kvm	1 915	2 048	2 180	2 482	2 547
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 057	2 199	2 341	2 666	2 735
Räntekänslighet %	2,9	3,4	3,6	4,1	4,2

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	137 290	185 220	688 449	-128 124	-1 750 535
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 750 535	1 750 535
Reservering underhållsfond			270 000	-270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-225 263	225 263	
Årets resultat					1 002 150
Vid årets slut	137 290	185 220	733 186	-1 923 396	1 002 150

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 878 660
Årets resultat	1 002 150
Årets fondreservering enligt stadgarna	-270 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	225 263
Summa	-921 247

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 921 247**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 526 450	1 405 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 095 181	70 901
Summa rörelseintäkter		2 621 631	1 476 839
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 066 016	-2 641 366
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 372	-75 597
Personalkostnader	Not 6	-124 179	-122 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-275 365	-301 862
Summa rörelsekostnader		-1 535 932	-3 141 514
Rörelseresultat		1 085 699	-1 664 675
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 659	5 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-85 209	-91 569
Summa finansiella poster		-83 550	-85 861
Resultat efter finansiella poster		1 002 150	-1 750 535
Årets resultat		1 002 150	-1 750 535



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 448 263	3 723 628
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 448 263	3 723 628
Summa anläggningstillgångar		3 448 263	3 723 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	-700
Övriga fordringar	Not 13	14 198	14 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	36 426	43 923
Summa kortfristiga fordringar		50 624	57 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 261 392	289 161
Summa kassa och bank		1 261 392	289 161
Summa omsättningstillgångar		1 312 017	346 496
Summa tillgångar		4 760 280	4 070 124



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	322 510	322 510	
Fond för yttre underhåll	733 186	688 449	
Summa bundet eget kapital	1 055 696	1 010 959	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 923 396	-128 124	
Årets resultat	1 002 150	-1 750 535	
Summa fritt eget kapital	-921 247	-1 878 660	
Summa eget kapital	134 449	-867 701	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 638 161	4 338 161
Summa långfristiga skulder		2 638 161	4 338 161
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 16	1 700 000	300 000
Leverantörsskulder	Not 17	66 727	81 763
Skatteskulder	Not 18	1 709	4 322
Övriga skulder	Not 19	824	824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	218 410	212 755
Summa kortfristiga skulder		1 987 670	599 664
Summa eget kapital och skulder		4 760 280	4 070 124



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 002 150	-1 750 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	275 365	301 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 277 514	-1 448 673
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 710	34 295
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-11 994	51 991
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 272 231	-1 362 386
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	972 231	-1 662 386
Likvidamedel vid årets början	289 161	1 951 547
Likvidamedel vid årets slut	1 261 392	289 161
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	30, 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 421 208	1 292 040
Hyror, lokaler	10 500	16 500
Hyror, garage	61 200	61 200
Hyror, p-platser	40 200	40 200
Rabatter	-6 658	-4 002
Summa nettoomsättning	1 526 450	1 405 938

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga lokalintäkter	9 150	0
Balkonginglasning	65 880	65 880
Övriga ersättningar	1 313	5 023
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-2
Försäkringsersättningar	1 018 837	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 095 181	70 901

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-225 263	-325 051
Reparationer	-7 852	-1 613 953
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-50 360	-49 730
Försäkringspremier	-132 246	-49 393
Kabel- och digital-TV	-28 398	-25 752
Pcb/Radonsanering	0	-420
Serviceavtal	-955	-8 824
Sotning	-26 875	0
Obligatoriska besiktningar	-2 490	0
Snö- och halkbekämpning	-56 929	-49 848
Förbrukningsinventarier	-10 516	-16 545
Vatten	-138 398	-116 890
Fastighetsel	-75 185	-104 412
Uppvärmning	-247 279	-229 701
Sophantering och återvinning	-63 269	-50 377
Förvaltningsarvode drift	0	-469
Summa driftskostnader	-1 066 016	-2 641 366



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-61 272	-51 784
Övriga förvaltningskostnader	-2 954	-2 794
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-1 691
Kontorsmateriel	-429	0
Bankkostnader	-2 204	-2 100
Övriga externa kostnader	-2 188	-17 228
Summa övriga externa kostnader	-70 372	-75 597

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-28 342	-27 629
Styrelsearvoden	-39 000	-39 000
Sammanträdesarvoden	-12 000	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 250	-24 875
Sociala kostnader	-20 587	-19 185
Summa personalkostnader	-124 179	-122 689

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 512	-248 512
Avskrivning Markanläggningar	-1	-26 498
Avskrivningar tillkommande utgifter	-26 852	-26 852
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-275 365	-301 862

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	106	2 209
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 291	3 498
Övriga ränteintäkter	262	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 659	5 708



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-85 209	-91 582
Övriga räntekostnader	0	13
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-85 209	-91 569

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 070 702	9 070 702
Mark	184 500	184 500
Tillkommande utgifter	416 060	255 060
Markanläggning	264 981	264 981
	9 936 243	9 775 243
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 936 243	9 775 243

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 822 728	-5 574 216
Tillkommande utgifter	-124 906	-98 054
Markanläggningar	-291 479	-264 981
	-6 239 113	-5 937 251

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-248 512	-248 512
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-26 852	-26 852
Årets avskrivning markanläggningar	-1	-26 498
	-275 365	-301 862

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 514 478 **-6 239 113**

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 448 263 **3 723 628**

Varav

Byggnader	2 999 461	3 247 973
Mark	184 500	184 500
Tillkommande utgifter	264 302	291 154
Markanläggningar	0	1

Taxeringsvärden

Bostäder	30 200 000	30 200 000
Lokaler	416 000	416 000

Totalt taxeringsvärde

30 616 000 **30 616 000**

varav byggnader

20 348 000 *20 348 000*

varav mark

10 268 000 *10 268 000*



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	168 500	168 500
	168 500	168 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 500	168 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-168 500	-168 500
	-168 500	-168 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-700
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-700

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 198	14 112
Summa övriga fordringar	14 198	14 112

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 067	21 513
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 856	15 318
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	7 092
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 504	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 426	43 923

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	710 760	117 319
Transaktionskonto	550 632	171 842
Summa kassa och bank	1 261 392	289 161



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 338 161	4 638 161
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 400 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	2 638 161	4 338 161

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2024-06-01	1 400 000,00	0,00	0,00	1 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,18%	2026-09-01	915 000,00	0,00	116 000,00	799 000,00
STADSHYPOTEK	2,09%	2027-03-01	2 323 161,00	0,00	184 000,00	2 139 161,00
Summa			4 638 161,00	0,00	300 000,00	4 338 161,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 838 161 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	66 727	81 763
Summa leverantörsskulder	66 727	81 763

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 709	4 322
Summa skatteskulder	1 709	4 322

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	824	824
Summa övriga skulder	824	824

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	4 309	2 757
Upplupna sociala avgifter	1 354	0
Upplupna räntekostnader	6 459	6 962
Upplupna driftskostnader	0	17 138
Upplupna elkostnader	12 478	23 315
Upplupna vattenavgifter	12 863	0
Upplupna värmekostnader	33 706	32 883
Upplupna kostnader för renhållning	996	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 521	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	125 723	129 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 410	212 755

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 519 000	7 519 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lenah Öhlander

Ninni Persson

Kent Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anders Lindström
Förtroendevald revisor



BRF Örnskär

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Örnskär i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557514349358

Dokument

Årsredovisning 2023, 203616

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-04-03 14:20:48 CEST (+0200) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2024-04-03 23:54:00 CEST (+0200)

Signerare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerade 2024-04-03 14:20:49 CEST (+0200)

Lenah Öhlander (LÖ)

Identifierad med svenskt BankID som "LENAH BIRGITTA ÖHLANDER"

lenah.ohlander@hotmail.com

Signerade 2024-04-03 15:09:03 CEST (+0200)

Kent Håkansson (KH)

Identifierad med svenskt BankID som "KENT HÅKANSSON"

kecka16@gmail.com

Signerade 2024-04-03 18:59:26 CEST (+0200)

Ninni Persson (NP)

Identifierad med svenskt BankID som "NINNI CLASSON PERSSON"

ninni.classon.ekroth@gmail.com

Signerade 2024-04-03 15:50:18 CEST (+0200)

Anders Lindström (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Anders Gunnar Lindström"

anderslindstrom@telia.com

Signerade 2024-04-03 23:54:00 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse BRF Örnskär 2023

Till årsstämman i BRF Örnskär org. nr: 785000-2895

Undertecknad är av BRF Örnskär vald revisor. För räkenskapsåret 2023 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat BRF Örnskärs räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut.

Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Gävle 2024-04-02



Anders Lindström

Att bo i BRF

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.