



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aurora i Finspång

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Finspång.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Östgöta.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971-1973 och består av 9 flerbostadshus

Värdeåret är 1971

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 153 bostadsrätter om totalt 9 987 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 785 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carola Olsson	Ordförande
Bernt Henrik Runesson	Styrelseledamot
Jesper Lövgren	Styrelseledamot
Johanna Pihl Olsen	Suppleant
Kemal Sijercic	Suppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Tobias Ericsson Auktoriserad revisor baks & co ab

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Ny underhållsplan har tagits fram och börjar gälla 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2024 | ● Byte av fönster, vita husen
Taktvätt, vita husen |
| 2023 | ● Uppförande av barnvagnsförråd vid Gröna vägen 31 B
Komplettering av utemöbler
Byte av fönster och balkongdörrar, gula husen |
| 2022 | ● Bristfällig ventilation åtgärdad i två huskroppar
Belysning vid entréportar, samtliga huskroppar
Ledstänger monteras vid utvändiga källartrappor, samtliga huskroppar
Renovering balkonger i markplan 31 A-D |
| 2021 | ● Låsbara bommar
Komplettering av utomhusbänkar
Trappräcke vid 33 D
Renovering gamla sophus |
| 2020 | ● Trivselbefrämjande åtgärder - Översyn lekplatser
OVK-besiktning
Byte till rörelsestyrd LED-belysning i källare och trapphus i de gula fastigheterna
Miljöstationer |
| 2019 | ● Trädbeskärning
Rörelsestyrd belysning i källare i de gula fastigheterna påbörjad
Målning källarfönster vita fastigheterna
Asfaltering parkering
Byte av lägenhetsdörrar |
| 2018 | ● Byte av garageportar inkl plåtarbeten
Byte av belysning vid garagen |
| 2017 | ● Renovering av tvättstugorna
Renovering av entrétak i de vita fastigheterna
Ny takbeläggning på de gula fastigheterna |
| 2016 | ● Installation av postboxar i fastigheterna
Avskärmande av tomtgräns |

- 2016** ● Byte till rörelsestyrd LED-belysning i de vita fastigheterna
● Byte av ventilationsfläktar till tryck- och temperaturstyrda fläktar i de gula fastigheterna

- 2015** ● Byte av utomhusbelysning till energieffektiva LED

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 184 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 182 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 360 026	7 085 654	6 818 036	6 774 252
Resultat efter fin. poster	146 757	-5 732 134	1 408 721	645 616
Soliditet (%)	8	11	50	42
Yttre fond	1 715 046	7 112 572	5 931 494	4 603 237
Taxeringsvärde	86 801 000	86 801 000	86 801 000	63 718 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	682	655	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	93,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	843	467	484	564
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	726	402	417	482
Sparande per kvm totalyta, kr	49	142	190	115
Elkostnad per kvm totalyta, kr	105	60	61	70
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	113	89	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	92	68	66	74
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	241	216	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,31	3,10	-	-
Räntekänslighet (%)	1,24	0,71	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 560 698 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	951 763	-	-	951 763
Upplåtelseavgifter	9 100	-	-	9 100
Fond, yttre underhåll	7 112 572	-7 077 832	1 680 306	1 715 046
Balanserat resultat	-1 508 727	1 345 698	-1 680 306	-1 843 335
Årets resultat	-5 732 134	5 732 134	146 757	146 757
Eget kapital	832 575	0	146 757	979 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-163 029
Årets resultat	146 757
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 680 306
Totalt	-1 696 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	194 388
Balanseras i ny räkning	-1 502 190

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 360 026	7 085 654
Övriga rörelseintäkter	3	34 194	-600
Summa rörelseintäkter		7 394 220	7 085 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 230 799	-11 887 426
Övriga externa kostnader	9	-318 340	-276 092
Personalkostnader	10	-182 124	-185 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-234 330	-331 740
Summa rörelsekostnader		-6 965 593	-12 680 968
RÖRELSERESULTAT		428 626	-5 595 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 716	13 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-294 586	-149 572
Summa finansiella poster		-281 869	-136 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		146 757	-5 732 134
ÅRETS RESULTAT		146 757	-5 732 134

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	9 322 972	5 926 257
Maskiner och inventarier	13	18 239	21 359
Summa materiella anläggningstillgångar		9 341 211	5 947 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 341 211	5 947 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 646	25 467
Övriga fordringar	14	2 145 038	1 218 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	396 633	62 274
Summa kortfristiga fordringar		2 580 317	1 306 269
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 580 317	1 306 269
SUMMA TILLGÅNGAR		11 921 527	7 253 885

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		960 863	960 863
Fond för yttre underhåll		1 715 046	7 112 572
Inträdesavgifter		-6 700	-6 700
Summa bundet eget kapital		2 669 209	8 066 735
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 843 335	-1 508 727
Årets resultat		146 757	-5 732 134
Summa ansamlad förlust		-1 696 578	-7 240 861
SUMMA EGET KAPITAL		972 631	825 875
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 269 896	3 950 902
Summa långfristiga skulder		4 269 896	3 950 902
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 283 450	791 124
Leverantörsskulder		1 226 752	635 459
Skatteskulder		57 012	107 660
Övriga kortfristiga skulder		330 267	338 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	781 519	604 199
Summa kortfristiga skulder		6 679 000	2 477 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 921 527	7 253 885

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	428 626	-5 595 914
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	234 330	331 740
	662 956	-5 264 174
Erhållen ränta	12 716	13 352
Erlagd ränta	-290 282	-149 854
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	385 391	-5 400 676
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-249 911	81 112
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	705 262	117 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	840 741	-5 202 047
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 627 925	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 627 925	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-188 680	-168 680
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 811 320	-168 680
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 024 136	-5 370 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 109 743	6 480 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 133 879	1 109 743

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aurora i Finspång har för första gången upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Ingångsbalansräkning har upprättats per 2024-01-01 för materiella anläggningstillgångar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år med undantag för K3 och komponentredovisning för byggnader.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,40 - 11,73 %
Maskiner	8,33 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 234 972	5 997 612
Hysesintäkter garage	291 370	285 705
Hysesintäkter p-plats	83 915	81 175
Hysesintäkter förråd	18 461	17 870
Hysesintäkter förråd, moms	0	157
Intäkter kabel-TV	108 336	106 500
IntäktParkeringsbolag	5 916	0
El	559 158	551 152
Parkering	9 213	10 709
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 498	0
Påminnelseavgift	1 680	1 380
Dröjsmålsränta	0	146
Pantsättningsavgift	8 595	5 775
Överlåtelseavgift	21 495	16 964
Administrativ avgift	3 528	0
Andrahandsuthyrning	11 472	10 512
Vidarefakturerade kostnader	416	0
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	7 360 026	7 085 654

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	7 725	-600
Återbäring försäkringsbolag	26 469	0
Summa	34 194	-600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	675 920	601 623
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 688
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 422	36 538
Besiktningar	4 500	0
Hissbesiktning	5 063	4 213
Myndighetstillsyn	0	1 040
Gårdkostnader	1 100	4 600
Gemensamma utrymmen	2 133	0
Garage/parkering	3 208	0
Snöröjning/sandning	106 201	26 635
Serviceavtal	14 131	1 006
Förbrukningsmaterial	6 541	4 294
Summa	842 219	681 636

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	3 531
Installationer	0	13 559
Tvättstuga	46 436	10 725
Dörrar och lås/porttele	46 020	39 340
Övriga gemensamma utrymmen	0	57 500
VVS	43 175	25 760
Värmeanläggning/undercentral	9 398	9 083
Elinstallationer	2 506	12 191
Hissar	15 760	11 008
Tak	0	8 282
Fönster	0	7 694
Garage/parkering	40 170	3 238
Vattenskada	819 340	126 681
Skador/klotter/skadegörelse	0	17 857
Summa	1 022 805	346 449

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	49 388	0
Fönster	0	6 794 656
Mark/gård/utemiljö	145 000	279 645
Summa	194 388	7 074 301

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 231 633	711 044
Uppvärmning	1 100 580	1 328 804
Vatten	1 084 402	799 533
Sophämtning/renhållning	229 054	184 370
Summa	3 645 669	3 023 751

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	261 715
Skadedjursförsäkring	11 612	0
Bredband	239 696	225 164
Fastighetsskatt	274 410	274 410
Summa	525 718	761 289

Då även försäkringspremie periodiseras numera ser det ut som om försäkring saknas för 2024. Dock betalades premien för 2024 redan i december 2023.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 164	4 278
Tele- och datakommunikation	2 802	5 402
Inkassokostnader	7 926	5 898
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 666	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 450	28 196
Styrelseomkostnader	1 147	384
Fritids och trivselkostnader	3 228	6 885
Föreningskostnader	40 890	10 798
Förvaltningsarvode enl avtal	160 235	153 792
Överlåtelsekostnad	34 102	22 054
Pantsättningskostnad	12 901	8 668
Korttidsinventarier	0	2 173
Administration	9 956	5 206
Konsultkostnader	6 875	22 357
Summa	318 340	276 092

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	140 890	143 620
Arbetsgivaravgifter	41 234	42 090
Summa	182 124	185 710

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	286 262	149 572
Dröjsmålsränta	6 414	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 910	0
Summa	294 586	149 572

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 528 983	23 530 519
Årets inköp	3 626 389	-1 536
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 155 372	23 528 983
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 602 726	-17 275 642
Årets avskrivning	-229 674	-327 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 832 400	-17 602 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 322 972	5 926 257
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>470 000</i>	<i>470 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 803 000	67 803 000
Taxeringsvärde mark	18 998 000	18 998 000
Summa	86 801 000	86 801 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 731	86 731
Utgående anskaffningsvärde	86 731	86 731
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 372	-62 252
Avskrivningar	-3 120	-3 120
Utgående avskrivning	-68 492	-65 372
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 239	21 359

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 310	40 625
Fordringar samfällighet/kreditfakturer	1 849	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	68 161
Transaktionskonto	1 071 432	1 096 910
Borgo räntekonto	1 062 447	12 832
Summa	2 145 038	1 218 529

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	934	62 274
Förutbet fast skötsel	113 805	0
Förutbet försäkr premier	280 045	0
Upplupna intäkter	1 849	0
Summa	396 633	62 274

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-01	3,76 %	254 790	287 662
Stadshypotek AB	2025-03-11	3,71 %	378 250	403 750
Stadshypotek AB	2028-06-30	4,90 %	3 120 902	3 188 826
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,55 %	819 404	861 788
Stadshypotek AB	2029-06-01	3,66 %	995 000	-
Stadshypotek AB	2025-03-17	3,71 %	2 985 000	-
Summa			8 553 346	4 742 026
Varav kortfristig del			4 283 450	791 124

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 612 926 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	12 243	0
Uppl kostn el	130 487	0
Uppl kostnad Värme	5 392	0
Uppl kostn räntor	7 937	3 633
Uppl kostnad Sophämtning	7 326	0
Förutbet hyror/avgifter	618 134	600 566
Summa	781 519	604 199

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 621 000	12 621 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Finspång

Bernt Henrik Runesson
Styrelseledamot

Carola Olsson
Ordförande

Jesper Lövgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

baks & co ab
Tobias Ericsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 08:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.05.2025 15:54

DOCUMENT ID:

B1jne7zbel

ENVELOPE ID:

rJW92x7zWeg-B1jne7zbel

DOCUMENT NAME:

Brf Aurora i Finspång, 716402-5442 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bernt Henrik Runesson fakrunesson@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 16:32 14.05.2025 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.100
2. Jesper Erik Lövgren j.lovgren8@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 17:17 14.05.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.42
3. CAROLA ANNETT OLSSON carola.olsson@norrkoping.se	Signed Authenticated	15.05.2025 03:24 15.05.2025 03:22	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.26.94
4. TOBIAS ERICSSON tobias.ericsson@baks.se	Signed Authenticated	15.05.2025 08:57 15.05.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 80.84.38.230

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Aurora i Finspång för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23 § första stycket lagen om ekonomiska föreningar.



Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
ba.ks & co aktiebolag

Tobias Ericsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 08:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.05.2025 15:54

DOCUMENT ID:

SkbjnlmMWgg

ENVELOPE ID:

HJzcnxXfWge-SkbjnlmMWgg

DOCUMENT NAME:

Brf Aurora i Finspång_Revisionsberättelse 2024.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOBIAS ERICSSON	 Signed	15.05.2025 08:56	eID	Swedish BankID
tobias.ericsson@baks.se	Authenticated	15.05.2025 08:55	Low	IP: 80.84.38.230

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed