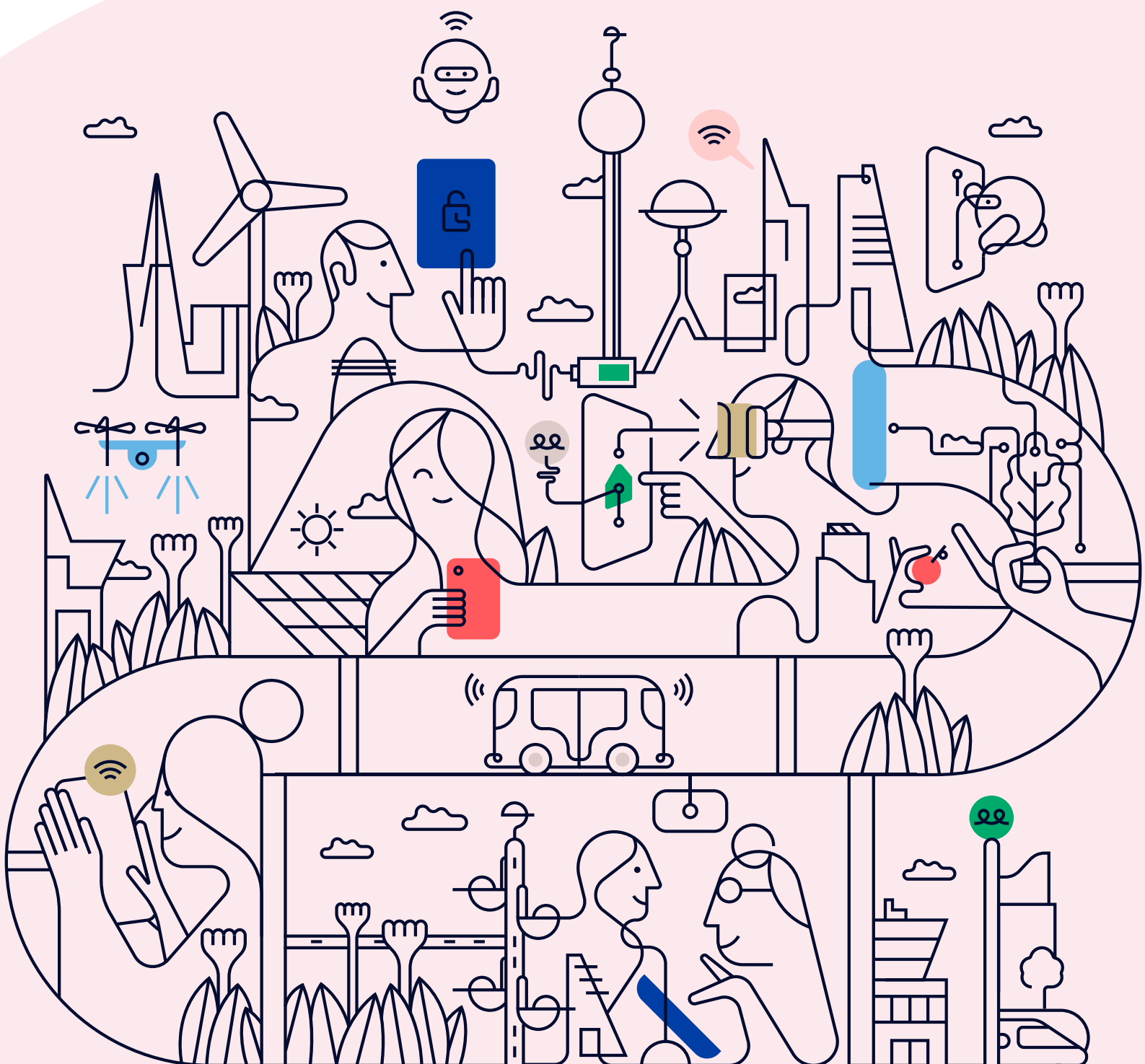




Välkommen till årsredovisningen för Brf Örlen

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-02-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krokslätt 9:17	1962	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 666 kvm och 1 lokal om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 2281 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anita Gogoska	Ordförande
Thomas Lars Sjöman	Styrelseledamot/Sekreterare
Johnas Lindell	Styrelseledamot/Kassör
Anna Lundqvist	Styrelseledamot/ Vice ordförande
Ulf Thomas Redsäter	Suppleant

Valberedning

Mikael Lönn
Jens Ronnedal

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Peter Erixzon Extern revisor Erixzon Revisionsbyrå AB
Oliver Andersson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-14. Val av revisorer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Dränering garage - ZFN Enterprenad
- 2023 ● Stambyte - Rollsbo rör
- 2020 ● Delrenovering av fasad framsida - Veteranpoolen
- 2018-2019 ● Uppgradering av värmesystem - Canmera
- 2017-2018 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Canmera
- 2016-2017 ● Garagetak - tätskikt /bjälklag - Duo Asfalt AB
- 2015 ● Byte av garageport - Teck-center Portservice
- 2015 ● Ljudisolering trapphus - Bygg & Konsult i Väst AB
- 2011 ● Stamrenovering - Proline
- 2010 ● Takomläggning
- 2010 ● 3-glas fönster
- 2010 ● Säkerhetsdörrar till lägenheter

Planerade underhåll

- 2025 ● Ventilationsunderhåll
Reparation Dörrstängningsanordningar

Avtal med leverantörer

Renhållning	Stena Recycling
Städning	SIMH Sweden AB
Bredband	Telenor Sverige
Underhåll garageport	Pegab portar
Nyckelhantering	Södra vägens lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

5-årigt lån på 800 000 omförhandlat till ränta 2,8 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 024 273	983 225	972 551	907 901
Resultat efter fin. poster	-415 538	-3 174 262	-61 828	-8 871
Soliditet (%)	0	0	52	53
Yttre fond	554 000	507 642	375 138	251 955
Taxeringsvärde	44 168 000	44 168 000	44 168 000	41 061 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	484	467	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	78,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 912	2 932	1 501	1 501
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 127	2 141	1 096	1 400
Sparande per kvm totalyta, kr	-32	27	47	92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	19	24	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	105	100	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	35	29	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	159	153	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	2,98	-	-
Räntekänslighet (%)	6,02	6,28	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -72 296 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Förlusten har uppkommit genom att föreningen under många år inte höjt avgifter i takt med inflation och kostnadshöjningar. För att möta underskottet och komma i balans samt möta framtida underhållsbehov höjs avgiften 2025 på bostadsrätter med 10% samtidigt som hyran för garageplatser höjs kraftigt. Styrelsen räknar med fortsatta avgiftshöjningar i samma storleksordning de kommande åren för att hamna på rimligt nyckeltal vad gäller sparande per kvadratmeter och för att kunna amortera på våra lån. Föreningen kommer pga underskottet och behovet att komma i balans skjuta investeringar på framtiden och enbart genomföra absolut nödvändiga åtgärder under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	204 000	-	-	204 000
Fond, yttre underhåll	507 642	-507 642	554 000	554 000
Balanserat resultat	2 143 348	-2 666 620	-554 000	-1 077 273
Årets resultat	-3 174 262	3 174 262	-415 538	-415 538
Eget kapital	-319 273	0	-415 538	-734 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-523 272
Årets resultat	-415 538
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 000
Totalt	-1 492 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	169 867
Balanseras i ny räkning	-1 322 943

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	1 024 273	983 225
Övriga rörelseintäkter	3	2 190	3 313
Summa rörelseintäkter		1 026 463	986 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-934 029	-3 736 320
Övriga externa kostnader	9	-96 850	-105 526
Personalkostnader	10	-68 994	-63 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 756	-162 756
Summa rörelsekostnader		-1 262 628	-4 068 077
RÖRELSERESULTAT		-236 165	-3 081 539
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 802	17 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-192 175	-110 193
Summa finansiella poster		-179 373	-92 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-415 538	-3 174 262
ÅRETS RESULTAT		-415 538	-3 174 262

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	3 724 364	3 887 120
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 724 364	3 887 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 724 364	3 887 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-204	3 714
Övriga fordringar	14	781 650	1 003 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	26 634	0
Summa kortfristiga fordringar		808 080	1 007 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		23 240	24 490
Summa kassa och bank		23 240	24 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		831 321	1 032 090
SUMMA TILLGÅNGAR		4 555 684	4 919 209

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 000	204 000
Fond för yttre underhåll		554 000	507 642
Summa bundet eget kapital		758 000	711 642
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 077 273	2 143 348
Årets resultat		-415 538	-3 174 262
Summa fritt eget kapital		-1 492 810	-1 030 915
SUMMA EGET KAPITAL		-734 810	-319 273
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 700 000	1 696 000
Summa långfristiga skulder		1 700 000	1 696 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 152 000	3 188 000
Leverantörsskulder		264 160	244 889
Skatteskulder		4 134	4 244
Övriga kortfristiga skulder		22 500	22 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	147 701	82 849
Summa kortfristiga skulder		3 590 495	3 542 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 555 684	4 919 209

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-236 165	-3 081 539
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 756	162 756
	-73 409	-2 918 783
Erhållen ränta	12 802	17 470
Erlagd ränta	-193 925	-98 563
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-254 532	-2 999 876
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 287	-784
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 763	202 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-194 056	-2 798 256
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 400 000
Amortering av lån	-32 000	-16 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-32 000	2 384 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-226 056	-414 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 027 015	1 441 271
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	800 959	1 027 015

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Fastighetsförbättringar	2,5 - 4 %
Byggnad	2,5 - 4,92 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	736 470	708 144
Hysesintäkter lokaler	146 076	137 136
Hysesintäkter garage	67 890	67 200
Bredband	69 696	69 696
Hyses- och avgiftsrabatt	-12 173	0
Pantsättningsavgift	4 584	1 050
Överlåtelseavgift	11 344	0
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	-6	-1
Summa	1 024 273	983 225

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	2 190	3 313
Summa	2 190	3 313

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	34 775	30 138
Städning utöver avtal	0	3 849
Besiktningar	49 510	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 368	0
Gårdkostnader	5 205	5 685
Gemensamma utrymmen	499	0
Serviceavtal	1 033	1 033
Förbrukningsmaterial	708	1 175
Summa	109 098	41 880

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 048	4 697
Trapphus/port/entr	0	8 434
Dörrar och lås/porttele	25 226	12 004
Elinstallationer	5 931	3 131
Tak	6 200	5 521
Garage/parkering	6 305	0
Summa	45 710	33 787

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	0	3 068 978
Garage/parkering	169 867	0
Summa	169 867	3 068 978

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	36 691	42 627
Uppvärmning	294 173	239 937
Vatten	84 297	80 255
Sophämtning/renhållning	39 197	36 883
Grovsopor	13 814	31 826
Summa	468 172	431 528

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 272	34 265
Bredband	62 370	79 335
Fastighetsskatt	47 540	46 638
Korr. fastighetsskatt	0	-90
Summa	141 182	160 148

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	658
Tele- och datakommunikation	1 590	0
Inkassokostnader	514	0
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	6 815	4 803
Förvaltningsarvode enl avtal	42 676	40 940
Överlåtelsekostnad	19 774	1 838
Pantsättningskostnad	7 740	1 576
Administration	3 371	50 981
Konsultkostnader	10 619	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
Summa	96 850	105 526

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	48 828	44 919
Revisionsarvode arvoderad	3 676	3 382
Arbetsgivaravgifter	16 490	15 174
Summa	68 994	63 475

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	192 175	110 193
Summa	192 175	110 193

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 129 313	7 129 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 129 313	7 129 313
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 242 193	-3 079 437
Årets avskrivning	-162 756	-162 756
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 404 949	-3 242 193
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 724 364	3 887 120
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>641 967</i>	<i>641 967</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 895 000	19 895 000
Taxeringsvärde mark	24 273 000	24 273 000
Summa	44 168 000	44 168 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 069	59 069
Utgående anskaffningsvärde	59 069	59 069
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 069	-59 069
Utgående avskrivning	-59 069	-59 069
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 322	1 361
Skattefordringar	-390	0
Transaktionskonto	311 469	125 036
Borgo räntekonto	466 250	877 488
Summa	781 650	1 003 885

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 730	0
Förutbet bredband	21 904	0
Summa	26 634	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-09-01	2,80 %	800 000	800 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,48 %	2 364 000	2 388 000
Handelsbanken	2025-06-01	4,29 %	788 000	796 000
Handelsbanken	2026-09-01	4,42 %	900 000	900 000
Summa			4 852 000	4 884 000
Varav kortfristig del			3 152 000	3 188 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 702 000 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	170	0
Uppl kostn el	3 107	0
Uppl kostnad Värme	34 134	0
Uppl kostn räntor	11 179	12 929
Uppl kostn vatten	6 694	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 193	0
Förutbet hyror/avgifter	88 224	69 920
Summa	147 701	82 849

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 900 000	4 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Anita Gogoska
Ordförande

Anna Lundqvist
Styrelseledamot/ Vice ordförande

Johnas Lindell
Styrelseledamot/Kassör

Thomas Lars Sjöman
Styrelseledamot/Sekreterare

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

Oliver Andersson
Internrevisor

Erixzon Revisionsbyrå AB
Peter Erixzon
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2025 08:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.03.2025 18:48

DOCUMENT ID:

H1qvkm6yl

ENVELOPE ID:

SkZIPkf7Tyl-H1qvkm6yl

DOCUMENT NAME:

Brf Örlen, 757202-5729 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANITA GOGOSKA anigog68@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 18:54 27.03.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.46.243
2. Johnas Karl Rune Lindell johnaslindell@protonmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 19:30 27.03.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.44.234
3. THOMAS LARS SJÖMAN thomas.sjoman@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 21:04 27.03.2025 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.46.80
4. ANNA LUNDQVIST annalundqvist75@me.com	Signed Authenticated	28.03.2025 20:20 28.03.2025 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.35.185
5. OLIVER ANDERSSON oliver.anderzon@hotmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 21:32 28.03.2025 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.144
6. PETER ERIKSSON erixon.revision@telia.com	Signed Authenticated	29.03.2025 08:43 29.03.2025 08:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.237.77.18

* 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 Örlen

Org.nr. 757202-5729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örlen 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 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 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 huruvida 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 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 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 Örlen 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 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.

Peter Erixzon

Oliver Andersson

Extern revisor

Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2025 12:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.03.2025 18:48

DOCUMENT ID:

Sk4wJf76yl

ENVELOPE ID:

rJMDyzXaJg-Sk4wJf76yl

DOCUMENT NAME:

BRF Örlen Revisionsberättelse för år 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLIVER ANDERSSON	 Signed	29.03.2025 12:08	eID	Swedish BankID
oliver.anderzon@hotmail.com	Authenticated	29.03.2025 12:08	Low	IP: 193.46.242.145

* 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 Örlen

Org.nr. 757202-5729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örlen 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 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 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 huruvida 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, förfälskning, 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 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 Örlen 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 tryggsätt.

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 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.

Göteborg den 19 mars 2025

Peter Erixzon

Extern revisor

Oliver Andersson

Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.03.2025 08:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2025 18:48

DOCUMENT ID:

S1-4w1f7TJg

ENVELOPE ID:

rkxMwJGXakx-S1-4w1f7TJg

DOCUMENT NAME:

Brf Örlen Rev 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER ERIKSSON	 Signed	29.03.2025 08:40	eID	Swedish BankID
erixzon.revision@telia.com	Authenticated	29.03.2025 08:40	Low	IP: 90.237.77.18

* 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