

# Brf Örnen i Timrå

## Årsredovisning

# 2024



# Kallelse till föreningsstämma med Brf Örnen i Timrå

**Datum och Tid: Torsdagen den 10 april kl. 18.00**

**Lokal: Arena Skolans matsal**

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
19. Avslutande

# Årsredovisning



Brf Örnen i Timrå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2043 som upprättades i december 2023.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2025.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

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

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

#### Styrelsen

Ulrica Lindkvist  
Zacke Sandström  
Åke Sundqvist  
Håkan Asp

Ordförande  
Vice ordförande  
Kassör from 2024-04-18  
Sekreterare from 2024-04-18 & suppleant tom 2024-04-18

|                  |                                             |
|------------------|---------------------------------------------|
| Oliver Nordström | Ledamot                                     |
| Lena Eriksson    | Ledamot tom 2024-04-18                      |
| Tore Dahlin      | Ledamot tom 2024-04-18                      |
| Åsa Borglund     | Suppleant                                   |
| Tommy Klaar      | Suppleant from 2024-04-18                   |
| Kjell Westerlund | Suppleant avgick på egen begäran 2024-09-17 |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

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

**Valberedning**

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Per Fredheim                   | Sammanställande |
| Lars André                     |                 |
| Britt-Marie Bruman (avflyttad) |                 |

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Fröländ 2:57         | 1989    | Timrå  |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

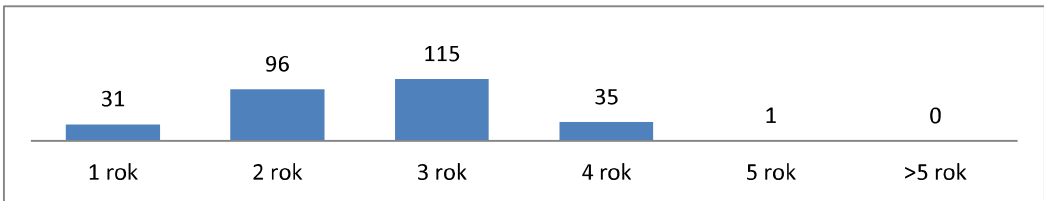
Fastigheten bebyggdes 1989 - 1992 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1992. Tomten innehas via äganderätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 26 508 m<sup>2</sup>, varav 24 084 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 424 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 278 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Verksamhet i lokalerna**

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Gemensamhetsutrymmen**

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

**Teknisk status**

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                        | År        | Kommentar                              |
|-----------------------------------------|-----------|----------------------------------------|
| OVK                                     | 2024      | Metron                                 |
| Renovering av pelare i kallgaraget      | 2024      | Bekab                                  |
| Ny hiss på 111 och 113                  | 2023      | Kone Hissar                            |
| Renovering av föreningslokalen på 105   | 2023      | Bergs Måleri & Golvtjänst i Timrå      |
| Renovering tvättstugor F-huset          | 2022      | Arkadius Förvaltning                   |
| Renovering fönster E-huset              | 2022      | Fönster & Fasadkonsult                 |
| Renovering pelare i kallgaraget         | 2022      | Timrå Rostfria och WSP                 |
| Renovering E-garaget pelare/golv/vägg   | 2022      | Bekab och WSP                          |
| Målning och byte av panel radgarage     | 2022      | Bergs Måleri                           |
| Förrådsbod/vindskydd                    | 2022      | TSC Allservice och Öhléns              |
| Ny lekpark 125                          | 2022      | Hags och Öhléns                        |
| Besiktning av Skyddsrum                 | 2022      | MBM Byggledning/Skyddsrumsspecialisten |
| Porttelefoner/digitalt låssystem        | 2021-2022 | Byggbeslag                             |
| Entrédörrar                             | 2021-2022 | Byggbiten                              |
| Hiss                                    | 2021      | Ny hiss 119                            |
| Utemiljö                                | 2020      | Tuktning av träd och buskar            |
| Tak                                     | 2020      | Hus B, D & E                           |
| Hissar återkommande 2 årligen           | 2017-2020 |                                        |
| Upprustning av skärmar & staket         | 2019      | På markterrasser hus A och B           |
| Ombyggnad kommunikationsvägar           | 2019      | Framför hus A och B                    |
| Renovering & beläggning gångväg         | 2018      | Utvändiga kommunikationsytor hus E & F |
| Renovering av pelare                    | 2018      | Kallgarage hus C                       |
| Byte tryckstegnings pumpar              | 2017      |                                        |
| Byte värmekablar stuprör & rännor       | 2017      |                                        |
| Utökat norra parkeringen med 24 platser | 2017      |                                        |

| Planerat underhåll           | År        | Kommentar         |
|------------------------------|-----------|-------------------|
| Renovering/målning balkonger | 2025-2027 | Upphandling pågår |

| Avtal                   | Leverantör                                                  |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Fastighetsskötsel       | Öhléns Fastighetsservice                                    |
| Städning                | Sundsvall Timrå Miljövård from 1/1-2024                     |
| Ekonomisk förvaltning   | Altorpet Consulting                                         |
| Hissar                  | Kone Hissar                                                 |
| Parkeringsbevakning     | Aimo Park                                                   |
| Snöskottning            | Gångvikens Däck & Bilservice                                |
| Fjärrvärme              | Adven                                                       |
| Elförbrukning           | Luleå Energi tom 2024-12-31 from 2025-01-01 Fyrfasen Energi |
| Vatten                  | MSVA – Timrå Vatten                                         |
| Sophantering            | Tirab                                                       |
| Bredband, TV & telefoni | Tele2                                                       |
| Ventilation             | Ahla-Vent service och filterbyte                            |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Nytt avtal för bredband 1200 Mbit och TV grundutbud i HD med Tele2 from 2024-02-01

OVK obligatorisk ventilationskontroll

Renovering av pelare i kallgaraget på mellanplan.

Renovering av entrén på Kungsvägen 129

Hemsida [www.allabrf.se/brf-ornen-i-timra](http://www.allabrf.se/brf-ornen-i-timra) och boendeapp

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 278 st

Överlåtelse under året: 22 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 386

Tillkommande medlemmar: 29

Avgående medlemmar: 28

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 387

**Föreningens ekonomi**

Enligt styrelsen beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade (om inget oförutsett händer) och planerad amortering för år 2024 är 1 199 280 kr. De fyra Nordea lånen med villkorsändring under 2024 valde styrelsen att binda 1 år med 90 dagars rörlig ränta.

**Flerårsöversikt**

| <b>Nyckeltal</b>                                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta                    | 833         | 833         | 833         | 831         | 830         | 830         |
| <b>Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna</b> | <b>90</b>   | <b>89</b>   |             |             |             |             |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta                          | 4 980       | 5 067       | 5 223       | 5 522       | 5 813       | 6 043       |
| Lån/m <sup>2</sup> totalyta                                 | 4 525       | 4 604       |             |             |             |             |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta                           | 100         | 81          | 77          | 85          | 96          | 99          |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta                        | 127         | 106         | 89          | 90          | 83          | 82          |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta                       | 60          | 52          | 48          | 27          | 53          | 51          |
| <b>Energikostnad/m<sup>2</sup> totalyta</b>                 | <b>287</b>  | <b>239</b>  |             |             |             |             |
| <b>Sparande/m<sup>2</sup> totalyta</b>                      | <b>187</b>  | <b>232</b>  |             |             |             |             |
| <b>Räntekänslighet</b>                                      | <b>4,89</b> | <b>4,94</b> |             |             |             |             |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta                    | 119         | 87          | 43          | 46          | 47          | 40          |
| Soliditet (%)                                               | 23          | 22          | 21          | 20          | 17          | 16          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)                     | 764         | 1 243       | 1 263       | 3 241       | 3 076       | 3 478       |
| Nettoomsättning (tkr)                                       | 22 278      | 22 052      | 22 053      | 22 014      | 22 081      | 22 063      |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 24 084 m<sup>2</sup> bostäder och 2 424 m<sup>2</sup> lokaler.

|                                | <b>Disposition av föregående års resultat enl</b> |                              |                        |                                |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------------|
|                                | <b>Belopp vid årets utgång</b>                    | <b>Förändring under året</b> | <b>stämmans beslut</b> | <b>Belopp vid årets ingång</b> |
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                                                   |                              |                        |                                |
| Inbetalda insatser             | 14 582 764                                        | 0                            | 0                      | 14 582 764                     |
| Fond för yttre underhåll       | 5 455 388                                         | 1 879 438                    | -2 038 826             | 5 614 776                      |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>20 038 152</b>                                 | <b>1 879 438</b>             | <b>-2 038 826</b>      | <b>20 197 540</b>              |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                                                   |                              |                        |                                |
| Balanserat resultat            | 16 087 826                                        | -1 879 438                   | 3 281 378              | 14 685 886                     |
| Årets resultat                 | 764 202                                           | 764 202                      | -1 242 552             | 1 242 552                      |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>16 852 028</b>                                 | <b>-1 115 236</b>            | <b>2 038 826</b>       | <b>15 928 438</b>              |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>36 890 180</b>                                 | <b>764 202</b>               | <b>0</b>               | <b>36 125 978</b>              |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 764 202           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 17 967 264        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-1 879 438</u> |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>16 852 028</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | <u>1 262 798</u>  |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>18 114 826</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2024               | 2023               |
|----------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                          |       |                    |                    |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 22 278 040         | 22 052 294         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 24 258             | 419 246            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>22 302 298</b>  | <b>22 471 540</b>  |
| <b>RÖRELSESKOSTNADER</b>                           |       |                    |                    |
| Driftskostnader                                    | Not 4 | -14 829 460        | -15 351 831        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -490 931           | -562 445           |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -139 932           | -140 277           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -2 924 478         | -2 879 799         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-18 384 801</b> | <b>-18 934 352</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>3 917 497</b>   | <b>3 537 188</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter                               |       | 643                | 445                |
| Räntekostnader                                     |       | -3 153 938         | -2 295 081         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-3 153 295</b>  | <b>-2 294 636</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>764 202</b>     | <b>1 242 552</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>764 202</b>     | <b>1 242 552</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                             |        | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar       |        |             |             |
| Byggnader och mark                     | Not 8  | 156 611 451 | 159 351 213 |
| Maskiner och inventarier               | Not 9  | 641 319     | 666 033     |
| Summa materiella anläggningstillgångar |        | 157 252 770 | 160 017 246 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR            |        | 157 252 770 | 160 017 246 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                |        |             |             |
| Avgifts/hyresfordringar                |        | 17 376      | 0           |
| Kundfordringar                         |        | 5 578       | 4 569       |
| Övriga fordringar                      | Not 10 | 7 211       | 102 529     |
| Förutbetalda kostnader                 | Not 11 | 6 673       | 9 536       |
| Summa kortfristiga fordringar          |        | 36 838      | 116 634     |
| KASSA OCH BANK                         |        |             |             |
| KASSA OCH BANK                         |        | 3 247 399   | 1 875 645   |
| Summa kassa och bank                   |        | 3 247 399   | 1 875 645   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR            |        | 3 284 236   | 1 992 279   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                       |        | 160 537 006 | 162 009 525 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 14 582 764         | 14 582 764         |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 12     | 5 455 388          | 5 614 776          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>20 038 152</b>  | <b>20 197 540</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 16 087 826         | 14 685 886         |
| Årets resultat                               |            | 764 202            | 1 242 552          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>16 852 028</b>  | <b>15 928 438</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |            | <b>36 890 180</b>  | <b>36 125 978</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13, 14 | 118 742 199        | 118 940 649        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>118 742 199</b> | <b>118 940 649</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |            |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder                   | Not 13, 14 | 1 199 280          | 3 100 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 1 579 547          | 1 606 311          |
| Skatteskuld                                  |            | 8 091              | 55 468             |
| Momsskuld                                    |            | 10 983             | 11 146             |
| Personalskatt                                |            | 14 063             | 14 413             |
| Sociala avgifter                             |            | 13 368             | 11 806             |
| Övriga skulder                               |            | 51 633             | 49 883             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15     | 2 027 662          | 2 093 870          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 904 627</b>   | <b>6 942 898</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>160 537 006</b> | <b>162 009 525</b> |

**KASSAFLÖDESANALYS****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

|                                                 | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rörelseresultat efter avskrivningar             | 3 917 497      | 3 537 188      |
| Finansiella intäkter                            | 643            | 445            |
| Finansiella utgifter                            | -3 153 938     | -2 295 081     |
| Kortfristiga skulder                            | -137 551       | -856 252       |
| Kortfristiga fordringar                         | 79 796         | -11 338        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>706 447</b> | <b>374 961</b> |

**INVESTERINGSVERKSAMHETEN**

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avskrivningar                                   | 2 924 478        | 2 879 799        |
| Anläggningstillgångar                           | -160 002         | -806 537         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>2 764 476</b> | <b>2 073 262</b> |

**FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder/amortering                  | -2 099 170        | -3 750 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-2 099 170</b> | <b>-3 750 000</b> |

**ÅRETS KASSAFLÖDE**

**1 371 754**      **-1 301 777**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS INGÅNG**

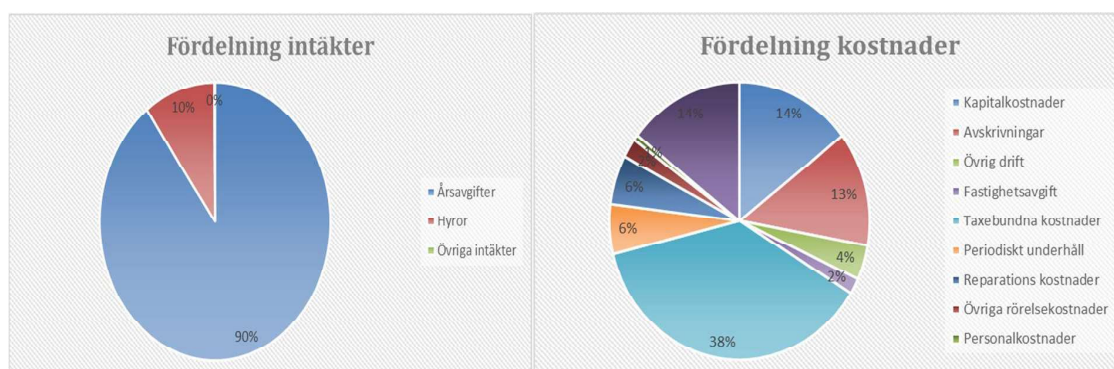
**1 875 645**      **3 177 422**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS UTGÅNG**

**3 247 399**      **1 875 645**

**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar                | 2024     | 2023     |
|------------------------------|----------|----------|
| Byggnader                    | 87 år    | 87 år    |
| Parkering                    | 20 år    | 20 år    |
| Soprum/sophus - förrådsbod   | 15 år    | 15 år    |
| Övriga standardförbättringar | 10 år    | 10 år    |
| Energiåtgärder               | 15-20 år | 15-20 år |
| Inventarier & maskiner       | 5-10 år  | 5-10 år  |

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

| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>                              | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Årsavgifter (TV och husållsel ingår)                | 19 778 719        | 19 778 719        |
|              | Årsavgifter - lokaler moms (TV och husållsel ingår) | 271 562           | 271 562           |
|              | Hyror parkering                                     | 450 482           | 381 081           |
|              | Hyror garage                                        | 711 784           | 649 528           |
|              | Hyror förråd                                        | 173 780           | 115 860           |
|              | Hyror carport                                       | 323 422           | 286 849           |
|              | Bredbandsintäkter                                   | 408 000           | 408 000           |
|              | Hyror MC plats                                      | 36 417            | 36 353            |
|              | Avgift andrahandsuthyrning                          | 4 764             | 397               |
|              | Parkering Q-park                                    | 27 563            | 40 229            |
|              | Elintäkter                                          | 20 896            | 7 092             |
|              | Gästlägenhet                                        | 45 050            | 59 850            |
|              | Vidarefakturerade kostnader                         | 1 807             | 813               |
|              | Faktureringsavgift                                  | 13 535            | 13 740            |
|              | Övriga fakturerade kostnader                        | 4 585             | 2 038             |
|              | Återvunna fordringar                                | 5 489             | 0                 |
|              | Öresutjämning                                       | 186               | 184               |
|              |                                                     | <b>22 278 040</b> | <b>22 052 294</b> |
| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                       | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|              | Hysesintäkter                                       | 1 000             | 0                 |
|              | Statligt bidrag för hissar                          | 0                 | 400 000           |
|              | Övriga ersättningar                                 | 3 438             | 0                 |
|              | Övriga intäkter                                     | 19 820            | 19 246            |
|              |                                                     | <b>23 258</b>     | <b>419 246</b>    |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                               | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>                          |                   |                   |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad                       | 879 139           | 915 247           |
|              | Fastighetsskötsel beställning                       | 180 304           | 158 723           |
|              | Fastighetsskötsel gård                              | 0                 | 22 939            |
|              | Snöröjning/sandning                                 | 769 777           | 802 365           |
|              | Städning entreprenad                                | 404 960           | 343 517           |
|              | Städning beställning                                | 25 193            | 49 920            |
|              | OVK                                                 | 121 825           | 0                 |
|              | Hissbesiktning                                      | 21 997            | 16 194            |
|              | Bevakning                                           | 15 963            | 31 880            |
|              | Gemensamma utrymmen                                 | 3 655             | 12 584            |
|              | Gård                                                | 10 320            | 52 796            |
|              | Serviceavtal                                        | 291 599           | 340 936           |
|              | Förbrukningsmaterial                                | 54 167            | 61 838            |
|              | Brandskydd                                          | 38 210            | 122 740           |
|              | Hyra traktor                                        | 0                 | 180 145           |
|              | Fordon                                              | 17 709            | 26 476            |
|              |                                                     | <b>2 834 820</b>  | <b>3 138 300</b>  |

| <b>Reparationer</b>           | <b>2024</b>       | <b>2 023</b>      |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighets förbättringar      | 128 635           | 232 625           |
| Brf lägenheter                | 71 840            | 93 210            |
| Gemensamma utrymmen           | 32 250            | 28 736            |
| Tvättstuga                    | 29 391            | 46 094            |
| Sophantering/återvinning      | 0                 | 96 414            |
| Entré/trapphus                | 3 030             | 9 690             |
| Lås                           | 96 372            | 69 349            |
| Installationer                | 20 466            | 0                 |
| VVS                           | 140 739           | 50 231            |
| Värmeanläggning               | 17 437            | 0                 |
| Ventilation                   | 27 091            | 355 244           |
| Elinstallationer              | 117 176           | 159 032           |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon  | 14 225            | 0                 |
| Hiss                          | 134 449           | 70 069            |
| Tak                           | 30 257            | 72 819            |
| Fönster                       | 1 315             | 1 458             |
| Balkonger                     | 0                 | 152 839           |
| Mark/gård/utemiljö            | 194 484           | 215 270           |
| Garage/parkering              | 110 590           | 45 631            |
| Vattenskada                   | 90 269            | 95 752            |
|                               | <b>1 260 018</b>  | <b>1 794 463</b>  |
| <b>Periodiskt underhåll</b>   |                   |                   |
| Gemensamma utrymmen           | 0                 | 138 442           |
| Hiss                          | 0                 | 1 656 316         |
| Tvättstuga                    | 0                 | 26 934            |
| Garage/parkering              | 1 262 798         | 217 134           |
|                               | <b>1 262 798</b>  | <b>2 038 826</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>   |                   |                   |
| El                            | 2 639 954         | 2 147 787         |
| Fjärrvärme                    | 3 355 285         | 2 813 027         |
| Vatten                        | 1 599 699         | 1 382 036         |
| Sophämtning                   | 603 916           | 631 564           |
|                               | <b>8 198 854</b>  | <b>6 974 414</b>  |
| <b>Övriga driftskostnader</b> |                   |                   |
| Fastighetsförsäkring          | 344 564           | 336 291           |
| Kabel-TV                      | 99 242            | 258 124           |
| Bredband                      | 426 714           | 408 965           |
|                               | <b>870 520</b>    | <b>1 003 380</b>  |
| <b>Fastighetsskatt/avgift</b> | <b>402 450</b>    | <b>402 450</b>    |
| <b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>14 829 460</b> | <b>15 351 831</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|--------------|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | Medlemsinformation                     | 0                  | 12 358             |
|              | Tele- och datakommunikation            | 49 436             | 29 344             |
|              | Kreditförsäljningskostnad              | 250                | 0                  |
|              | Revisionsarvode extern                 | 29 796             | 29 048             |
|              | Förenings kostnader                    | 10 474             | 53 852             |
|              | Styrelseomkostnader                    | 70                 | 4 165              |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 1 758              | 16 468             |
|              | Förvaltningsarvode                     | 283 691            | 308 273            |
|              | Administration                         | 64 676             | 44 070             |
|              | Korttidsinventarier                    | 3 790              | 15 814             |
|              | Konsultarvode                          | 46 988             | 49 054             |
|              | Övriga externa kostnader               | 0                  | 0                  |
|              |                                        | <b>490 931</b>     | <b>562 445</b>     |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>               | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b> |                    |                    |
|              | Föreningen har inga anställda          |                    |                    |
|              | Styrelse                               | 84 950             | 78 750             |
|              | Löner *                                | 20 100             | 33 500             |
|              | Valberedning                           | 4 500              | 0                  |
|              | Sociala kostnader                      | 30 382             | 28 027             |
|              |                                        | <b>139 932</b>     | <b>140 277</b>     |
|              | * Varav                                |                    |                    |
|              | Extra arbete styrelsemedlemmar         | 15 600             | 11 600             |
|              | Brandskyddskontroller/IT               |                    |                    |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                   | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
|              | Byggnad                                | 2 267 465          | 2 267 465          |
|              | Förbättringar                          | 547 908            | 532 796            |
|              | Inventarier och maskiner               | 109 105            | 79 538             |
|              |                                        | <b>2 924 478</b>   | <b>2 879 799</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>              | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
|              | Vid årets början                       | 309 811 627        | 309 554 805        |
|              | Nyanskaffningar                        | 75 611             | 256 822            |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>      | <b>309 887 238</b> | <b>309 811 627</b> |

|                                                       |                                                |                     |                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>         |                                                |                     |                     |
|                                                       | Vid årets början                               | -49 415 414         | -46 615 153         |
|                                                       | Årets avskrivningar enligt plan                | -2 815 373          | -2 800 261          |
|                                                       | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-52 230 787</b>  | <b>-49 415 414</b>  |
| <b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b> |                                                |                     |                     |
|                                                       | Vid årets början                               | -101 045 000        | -101 045 000        |
|                                                       | <b>Utgående nedskrivning</b>                   | <b>-101 045 000</b> | <b>-101 045 000</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            |                                                |                     |                     |
|                                                       | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 1 135 000           | 1 135 000           |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                 |                                                |                     |                     |
|                                                       | Taxeringsvärde byggnad                         | 103 772 000         | 103 772 000         |
|                                                       | Taxeringsvärde mark                            | 19 633 000          | 19 633 000          |
|                                                       |                                                | <b>123 405 000</b>  | <b>123 405 000</b>  |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                   |                                                |                     |                     |
|                                                       | Bostäder                                       | 118 800 000         | 118 800 000         |
|                                                       | Lokaler                                        | 4 605 000           | 4 605 000           |
|                                                       |                                                | <b>123 405 000</b>  | <b>123 405 000</b>  |
| <b>Not 9</b>                                          | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                |                                                |                     |                     |
|                                                       | Vid årets början                               | 1 363 505           | 813 790             |
|                                                       | Nyanskaffningar                                | 84 391              | 549 715             |
|                                                       | Utrangering/försäljning                        | 0                   | 0                   |
|                                                       | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>1 447 896</b>    | <b>1 363 505</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>         |                                                |                     |                     |
|                                                       | Vid årets början                               | -697 472            | -617 934            |
|                                                       | Årets avskrivning enligt plan                  | -109 105            | -79 538             |
|                                                       | Utrangering/försäljning                        | 0                   | 0                   |
|                                                       | <b>Utgående ack. Avskrivningar enligt plan</b> | <b>-806 577</b>     | <b>-697 472</b>     |
|                                                       | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>641 319</b>      | <b>666 033</b>      |
| <b>Not 10</b>                                         | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2024-12-31</b>   | <b>2023-12-31</b>   |
|                                                       | Skattekonto                                    | 7 211               | 34 393              |
|                                                       | Fordran Folksam                                | 0                   | 68 135              |
|                                                       |                                                | <b>7 211</b>        | <b>102 529</b>      |

| <b>Not 11</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Parkeringsintäkter Aimo Park                            | 6 673             | 9 536             |
|               |                                                         | <b>6 673</b>      | <b>9 536</b>      |

| <b>Not 12</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 5 614 776         | 7 135 189         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 1 879 438         | 1 879 438         |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      |                   |                   |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -2 038 826        | -3 399 851        |
|               |                                     | <b>5 455 388</b>  | <b>5 614 776</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>          | <b>Belopp</b>      | <b>Belopp</b>      | <b>Villkors-</b>   | <b>Räntesats</b>  |
|---------------|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|               |                                             | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  | <b>ändringsdag</b> | <b>2024-12-31</b> |
|               | BKN                                         | 21 900 830         | 23 000 000         |                    |                   |
|               | Nordea                                      | 18 712 500         | 18 875 000         | 2025-05-22         | 3,12%             |
|               | Nordea                                      | 7 561 501          | 7 674 001          | 2025-06-19         | 3,06%             |
|               | Nordea                                      | 22 487 500         | 22 600 000         | 2025-09-17         | 1,08%             |
|               | Nordea                                      | 23 979 148         | 24 091 648         | 2025-03-24         | 3,02%             |
|               | Nordea                                      | 25 300 000         | 25 800 000         | 2025-03-18         | 3,12%             |
|               |                                             | <b>119 941 479</b> | <b>122 040 649</b> |                    |                   |
|               | <b>Kortfristig del av långfristig skuld</b> |                    |                    |                    |                   |
|               | Nästa års beräknade amorteringar            | 1 199 280          | 4 000 000          |                    |                   |
|               |                                             | <b>1 199 280</b>   | <b>4 000 000</b>   |                    |                   |

Långfristiga skulder exklusive  
kortfristig del

**118 742 199    118 040 649**

BKN lånet har en rak amortering med 100 tkr/månaden fram till år 2043.  
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 945 079 kr

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 130 000 000       | 130 000 000       |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|------------|
|        | Snöskottning                                    | 178 075    | 275 103    |
|        | Ränta                                           | 130 134    | 138 928    |
|        | Förutbetalda avgifter & hyror                   | 1 696 225  | 1 674 072  |
|        | Övriga upplupna kostnader                       | 23 228     | 5 767      |
|        |                                                 | 2 027 662  | 2 093 870  |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Invigning av Timrå Kommuns nya bonde för äldre på Kungsvägen 129-131 till våren.

Renovering och målning av balkongfronter och synliga utvändiga betongytor.

# Verifikat



## Signerande parter

### Ulrica Lindkvist

Undertecknare  
[info@altorpet.com](mailto:info@altorpet.com)  
070-256 37 93

Undertecknad med BankID av ULRICA  
LINDKVIST - 197009287900  
Signerade 2025-02-18 16:04:30 CET  
IP 92.32.170.230  
Edge, Windows

### Åke Sundqvist

Undertecknare  
[ake.sundqvist@outlook.com](mailto:ake.sundqvist@outlook.com)

Undertecknad med BankID av ÅKE SUNDQVIST  
- 194802213571  
Signerade 2025-02-20 9:16:35 CET  
IP 90.143.231.192  
Safari, Mac OS, Macintosh

### Oliver Nordström

Undertecknare  
[oliver.nordstrom@brformentimra.se](mailto:oliver.nordstrom@brformentimra.se)  
073-092 57 63

Undertecknad med BankID av OLIVER  
NORDSTRÖM - 199207064974  
Signerade 2025-02-18 16:21:45 CET  
IP 95.193.171.194  
Chrome, Android, K

### Zacke Sandström

Undertecknare  
[zacke.sandstrom@hotmail.com](mailto:zacke.sandstrom@hotmail.com)  
072-728 21 38

Undertecknad med BankID av ZACKE  
SANDSTRÖM - 195804097912  
Signerade 2025-02-18 16:51:32 CET  
IP 135.225.56.209  
Chrome, iOS, iPhone

### Håkan Asp

Undertecknare  
[hakan.asp@metron.se](mailto:hakan.asp@metron.se)

Undertecknad med BankID av HÅKAN ASP -  
196509277916  
Signerade 2025-02-19 18:49:52 CET  
IP 151.177.228.207  
Edge, Android, K

### Niklas Nyberg

Undertecknare  
[niklas.nyberg@se.ey.com](mailto:niklas.nyberg@se.ey.com)  
073-022 37 79

Undertecknad med BankID av NIKLAS NYBERG  
- 198308087850  
Signerade 2025-02-20 15:13:49 CET  
IP 147.161.150.120  
Edge, Windows



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**NIKLAS NYBERG**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-02-20 14:14:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



## Valberedningens förslag till ordinarie föreningsstämma 2025-04-10

### Styrelseledamöter

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Ulrica Lindkvist | omval 2 år         |
| Åsa Borglund     | nyval 2 år         |
| Gunnar Forsén    | nyval 2 år         |
| Håkan Asp        | kvarstår till 2026 |
| Åke Sundqvist    | kvarstår till 2026 |

### Styrelsesuppleanter

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Kjell Westerlund   | omval 1 år |
| Gustav Frisk       | nyval 1 år |
| Angelica Dahlström | nyval 1 år |

### Revisor

Byråval av Ernst & Young AB, huvudansvarig auktoriserad revisor Niklas Nyberg

### Valberedning

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Lars André     | omval, sammankallande |
| Birgitta Grubb | nyval                 |
| Janet Nyberg   | nyval                 |

### Ersättningar

Styrelsearvode 2 prisbasbelopp (117 600 kr för 2025)

Medlemmar som utför jobb åt föreningen ersätts med 200 kr/timme

Arvode till valberedningen 1500 kr per person

Sommar och julgåva till fastighetsskötare, städerska och de som ställer upp utan ersättning

Timrå 2024-03-17

*Per Fredheim*

*Lars André*

*Birgitta Grubb*

# Motion till årsstämman 2025 Brf Örnen i Timrå

## Önskemål

Att en av styrelsens medlemmar specifikt utses till

## Sekreterare/kommunikatör/informationsansvarig

Brf Örnen är en stor förening där det händer mycket hela tiden. Att löpande hålla föreningens medlemmar informerade om vad som har hänt och kommer att hända, bidrar till att öka gemenskapen, trivseln, engagemanget och ansvaret för våra hus.

## Motivering

*"Du vet väl att du inte äger din lägenhet!"*

Du har inte köpt lägenheten. Du har blivit medlem i en förening. En bostadsrättsförening. Du har köpt "rätten att bo" i din "bostadsrätt" och betalar en medlemsavgift till din bostadsrättsförening varje månad.

Det är föreningen (vi medlemmar) som äger husen. Det är föreningen (via styrelsen) som ansvarar för skötsel och underhåll av husen, inte någon "yttre fastighetsägare".

Du som medlem har ett ansvar, att agera ansvarsfullt, anmäla fel och skador, och kommunicera med styrelsen när det behövs.

På motsvarande sätt bör styrelsen regelbundet informera oss medlemmar om planer och händelser.

Genom regelbunden kommunikation mellan styrelsen och oss medlemmar ökar känslan av trivsel, delaktighet och det gemensamma ansvaret vi har för våra hus.

Regelbunden information och kommunikation inom föreningen är en viktig uppgift som bör ligga på en specifik person i styrelsen. Vi kan inte lägga alla sådana uppgifter på vår ordförande.

## Förslag till beslut

Jag önskar därför att en av styrelsens medlemmar specifikt utses att, förslagsvis efter varje styrelsemöte, sammanställa ett nyhetsbrev till oss medlemmar. Det bör göras tillgängligt för alla t.ex. via anslagstavlan i entrén, via mail för dem som önskar, och ev. ytterligare vägar.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Timrå 2025-01-19

Eva Audnes, Lägenhet 261

## Styrelsens svar på motionen

Styrelsen har redan idag en arbetsgrupp som jobbar med information och IT som utses vid det konstituerande styrelsemötet.



Outlook

---

## Motion Avrinning kallgarage

---

**From** Gustav Frisk <friskgustav@gmail.com>

**Date** Sat 2025-01-25 09:41

**To** info@altorpet.com <info@altorpet.com>

Vatten samlas utmed pelarna och bidrar till dålig lukt och fukt i både bilarna och garagemljö. Detta sker ofta vintertid och vid hög luftfuktighet.

Förslag på åtgärd: Fräsa ut spår från pelarna mot golvbrunnen.

(Gustav Frisk 109)

## Styrelsens svar på motionen

Denna metod har vi redan provat tidigare och det har inte fungerat.

## Motion till Örnens årsmöte 2025

Ett förslag som väl inte kan genomföras i år, men kanske nästa år.

Föreningens årsmöte är ett tillfälle när vi medlemmar kan påverka hur föreningen ska skötas. Tyvärr är det många medlemmar som aldrig utnyttjar den möjligheten. Som aldrig deltar i årsmötet. Och då missar man en viktig inblick i vad som händer i föreningen.

Ett sätt att locka fler att delta i årsmötet skulle t.ex. kunna vara att ha ett lotteri med attraktiva priser bland alla som deltar. Jag vet inte om det finns några regler som förhindrar det. Men man skulle ju t.ex. kunna lotta ut:

Presentkort, ett eller flera (Timråkortet eller andra)

X% nedsättning på en månadsavgift

Städning

Fönsterputs

Bara några exempel.

Vänliga hälsningar,

Barbro Sundberg

Lägenhet 90

## Styrelsens svar på motionen

Det borde vara ämnena som tas upp på årsstämman som lockar till deltagande och det är svårt att göra någon aktivitet i samband med årsstämman, när det är kvällstid och många inte vill uppta flera timmars tid till ett möte.

---

## Motion 2025 BRF Örnen Timrå

---

From Paulina Engman <paulina.engman@outlook.com>

Date Fri 2025-01-31 22:21

To Ulrica Lindkvist <ulrica@altorpet.com>

### MOTION till Brf Örnens föreningsstämma 2025

#### Brandsäkerhet

Trapphusen är allmänna utrymmen vilket innebär att privata ägodelar inte ska förvaras i dessa utrymmen.

I våra trapphus förvaras både stora och små blommor i krukor. Dom flesta står i fönstren men även på golvet. Brandbesiktningar görs regelbundet, dock utan att information om den olämpliga placeringen hörsammas.

Våra trapphus ska betraktas som utrymningsvägar och ska användas av oss som bor här i händelse av brand. Det är därför viktigt att dom är fria från alla typer av föremål. Föremålen gör att det finns risk för att trapphusen fylls med rök och dessutom att giftiga gaser bildas och sprids. Föremål i trapphus kan också utgöra hinder för dom personer som letar sig fram till utgångarna i ett mörkt och rökfyllt trapphus. Detta gäller oavsett om det är större eller mindre föremål i trapphusen.

På Örnen bor många äldre människor med minskad rörlighet och personer med både psykiska och fysiska funktionsnedsättningar som kan ha svårt att hantera situationer som eldsvåda. Dessutom finns familjer med små barn där föräldrarna måste ha möjlighet att snabbt föra sina barn och sig själva genom trapphuset ut i säkerhet. Blomkrukor i fönstren kan försvåra denna utrymning. En eldsvåda sprids mycket snabbt och det blir lätt en stressad och kaotisk situation som ska hanteras under mycket kort tid. Det är höga hus med upp till nio våningar. Hinder i vägen kan vara helt avgörande för om personerna lyckas ta sig ut i tid.

Värt att notera är att äldre personer är överrepresenterade i olyckor som har samband med eldsvåda.

Brandsäkerheten är viktig och ska tas på största allvar. Det handlar om vår säkerhet och trygghet.

Mitt förslag till stämman är att besluta att trapphusen ska betraktas som **rena utrymningsvägar** och att dom därför inte ska vara tillåtna att ha som förvaringsplats för enskilda hushåll. MSB förordar detta. För allas vår säkerhet och trygghet.

2025-01-31  
Paulina Engman  
Kungsvägen 105 Lgh 1601  
861 35 Timrå

#### Styrelsens svar på motionen

Vi hänvisar till förra årets stämma som avslog motionen.

Störande ljud och fester med hög musik samt åtgärder för möteslokalen Kungsvägen 105

I möteslokalen upplevs det mycket störande när möblerna dras över golven och när det är fester med högmusik till efter 23.00. Problemet med detta är att det saknas möbeltassar på möblerna, att möteslokal inte är en egen brandcell och att väggarna inte är tillräckligt isolerade in till de lägenheter som ligger närmast, samt att man kan höra vad som sägs om man går in i badrummet eller står under fläkten i köket.

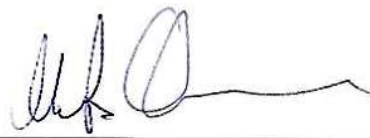
Vi har påtalat detta för den gamla styrelsen och då lovade man att i möteslokalen skulle det bara få beviljas för möten och barnkalas. Det efterlevs inte eftersom man vid flertal tillfällen tillåtit fester till sent in på natten.

Med anledning av ovanstående föreslås styrelsen att besluta om att möteslokalen ska bara användas för möten och barnkalas samt omfattas av samma tidsregler som gäller för renoveringsarbete.

Timrå 2025-01-30.



Marie-Louise Olsson



Mats Olsson

### **Styrelsens svar på motionen**

Föreningslokalen på 105:an bör kunna användas till möten, kalas och fester så länge de följer samma regler som gäller för alla boende på Örnen.



**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.

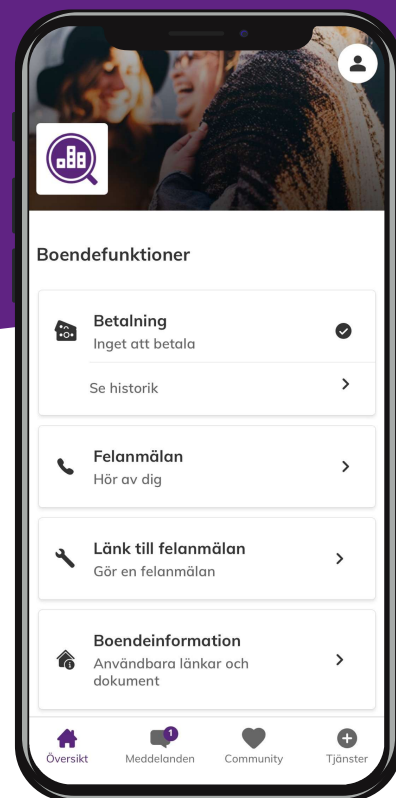
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning - **Öhléns Fastighetsservice AB**  
Felanmälningar vardagar 07-16 görs till [ohlensfastighetsservice@gmail.com](mailto:ohlensfastighetsservice@gmail.com)  
Vardagar efter 16:00 till 07:00 samt dygnet runt helger och röda dagar gäller  
jourtelefon: 070-557 57 51.

**Uthyrning av gästlägenhet, övernattningsrum, festvåning hanteras av: 076-601 19 46**

Ekonomisk förvaltare: **Altorpet Consulting** 070-256 37 93 [info@altorpet.com](mailto:info@altorpet.com)



## Vår boendeapp förenklar vardagen



### En innovation för bättre boende!

Vi är glada över att meddela att vi lanserat en boendeapp för ett mer hållbart arbetssätt, men framförallt en värdefull tjänst för dig som är boende. Boendeappen är fylld av praktiska funktioner som kommer underlätta vardagssysslorna!



Meddelanden



Felanmälan



Produkter & tjänster



Community



Samlad boendeinformation



Bokning av gemensamma resurser



### Hur kommer jag igång?

Sök på "Boendeappen Avy" i din appbutik eller scanna QR-koden med din mobilkamera.

För inloggning: klicka på "Byt metod" sedan "Ange fastighetskod". Ange kod: **479464**. Dela inte ut koden till obehöriga.