

Årsredovisning 2024

Brf Örnen i Malmö

716407-0406



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-07 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
Örnen 15	1986	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 14 198 kvm och 1 lokal om 82 kvm. Byggnadernas totalyta är 14280 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Iréne Molin	Ordförande
Cecilia Hansson	Styrelseledamot
Erik Kristian Nilsson	Styrelseledamot
Joel August Oscarsson	Styrelseledamot
Melissa Holmgren	Styrelseledamot
Isak Pilstorp	Suppleant
Jakup Güven	Suppleant
Mikael Lundahl	Suppleant

Valberedning

Pia Sjöstrand
Sofie von Homeyer
Niklas Lagström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (Firman tecknas av två av styrelsens ledamöter)

Revisorer

Andréa Åkesson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Margot Olsson	Internrevisor	
Ewa Glimhed	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Sista etappen av hissbytet avslutades med fem stycken hissar
Hängrännor filmade och rengjorda där det behövdes
Kulvertbyte mellan Tornet och Villan pga vattenläcka
Byte av vissa tvättmaskiner vid behov
Puts och målning på skadad fasad
Byte till okrossbart glas i vissa ytterdörrar på grund av återkommande skadegörelse
Iordningsställt relaxrummet till pingisrum
Installation av fyra pollare för lådcyklar
- 2023** ● Byte av befintliga hissar med fem stycken per år
OVK-kontroll
Utbyte av torktumlare i vissa tvättstugor
- 2022** ● Byte av befintliga hissar med fem stycken per år
Byte av fasta utemöbler inklusive gemensam grill på stora gården

Planerade underhåll

- 2025** ● Fasadvätt och tvätt av bropelare
OVK
Utbyte av armatur till LED i trapphusen
Genomgång och utbyte av ventilationsaggregat
Översyn och åtgärder för att minimera kostnader för miljörummen
Förbättrad uppvärmning i Tornet

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hissar	KONE AB
OVK	SIMAB Ventilation & Brandskydd AB
Service och installation av nya maskiner i tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Teknisk Förvaltning i Skåne AB
Bredband	Telenor AB
VVS-arbete	AB Arildssons rör
Serviceavtal avseende ventilationen	VEAB Ventilation Entreprenad AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har sista etappen av hissbytet avslutats.

Föreningen har erhållit statligt hisstöd med sammanlagt 2 miljoner kronor.

Checkräkningskrediten på tre miljoner kronor som tecknades i samband med hissbytet har avslutats.

Under juni månad har föreningen omsatt tre lån på sammanlagt 54 miljoner kronor till rörlig ränta fram till juni 2025.

Bredbandsavtalet med Telenor AB har omförhandlats vilket innebär en högre hastighet till en avsevärt lägre kostnad.

Styrelsen har omförhandlat och beslutat att förlänga avtalen på två år (2025-2026) gällande teknisk förvaltning med Bredablick och ekonomisk förvaltning med Nabo.

Vid styrelsemöte i december fattades beslut om avgiftshöjning med 4 % med början den 1 mars 2025.

Förändringar i avtal

Nabo

Bredablick

Telenor

Cityglas

Arildssons rör

Fastab

Övriga uppgifter

Under året har avtal om halk- och snöbekämpning tecknats med ny leverantör.

93 lägenheter har under året valt att byta elsäkring från 20 ampere till 16 ampere, på den boendes egen bekostnad.

Styrelsen har bjudit in Malmö Kommuns energirådgivare för information om värme och ventilation.

Det har under året skett 10 överlåtelse.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 229 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 228 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 059 233	12 589 358	11 029 334	10 788 638
Resultat efter fin. poster	-951 019	-2 642 383	-3 258 642	2 325 325
Soliditet (%)	28	28	31	22
Yttre fond	893 931	2 422 196	6 944 127	6 387 878
Taxeringsvärde	297 977 000	297 977 000	297 977 000	287 973 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	904	870	766	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,5	95,5	98,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 290	7 290	7 290	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 248	7 248	7 248	-
Sparande per kvm totalyta, kr	334	264	253	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	56	83	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	117	101	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	41	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	214	218	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	2,46	1,11	-
Räntekänslighet (%)	8,06	8,38	9,52	-

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.

Uppllysning vid förlust

Det pågående hissprojektet under perioden 2022-2024 har avslutats under räkenskapsåret och har i huvudsak självfinansierats. Som framgår av resultaträkningen har årets resultat belastats med drygt 4,2 miljoner kronor vilket är den huvudsakliga orsaken till årets negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV		2024-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	12 041 989	-	-	12 041 989
Upplåtelseavgifter	7 616 662	-	-	7 616 662
Fond, yttre underhåll	2 422 196	-	-1 528 265	893 931
Uppskrivningsfond	18 442 750	-	-	18 442 750
Balanserat resultat	4 264 236	-2 642 383	1 528 265	3 150 118
Årets resultat	-2 642 383	2 642 383	-951 019	-951 019
Eget kapital	42 145 450	0	-951 019	41 194 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 150 118
Årets resultat	-951 019
Totalt	2 199 099

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	893 931
Att från yttre fond i anspråk ta	-893 931
Balanseras i ny räkning	2 199 099
	2 199 099

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	13 059 233	12 589 358
Övriga rörelseintäkter	3	2 134 407	343 371
Summa rörelseintäkter		15 193 640	12 932 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 707 270	-11 016 912
Övriga externa kostnader	9	-394 335	-390 110
Personalkostnader	10	-193 024	-161 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 455 936	-1 455 936
Summa rörelsekostnader		-12 750 565	-13 024 817
RÖRELSERESULTAT		2 443 075	-92 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 465	702
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 400 559	-2 550 998
Summa finansiella poster		-3 394 094	-2 550 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-951 018	-2 642 383
ÅRETS RESULTAT		-951 018	-2 642 383

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	142 806 766	144 262 702
Summa materiella anläggningstillgångar		142 806 766	144 262 702
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 806 766	144 262 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 250	91 953
Övriga fordringar	13	10 136	7 135
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	418 046	2 024 760
Summa kortfristiga fordringar		475 432	2 123 848
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 933 606	2 155 652
Summa kassa och bank		3 933 606	2 155 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 409 038	4 279 500
SUMMA TILLGÅNGAR		147 215 804	148 542 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 658 651	19 658 651
Uppskrivningsfond		18 442 750	18 442 750
Fond för yttre underhåll		893 931	2 422 196
Summa bundet eget kapital		38 995 332	40 523 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 150 118	4 264 236
Årets resultat		-951 019	-2 642 383
Summa fritt eget kapital		2 199 099	1 621 853
SUMMA EGET KAPITAL		41 194 432	42 145 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 000 000	49 500 000
Summa långfristiga skulder		24 000 000	49 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	79 500 000	54 000 000
Leverantörsskulder		665 763	789 293
Skatteskulder		25 433	33 911
Övriga kortfristiga skulder		90	1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 830 086	2 072 234
Summa kortfristiga skulder		82 021 372	56 896 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 215 804	148 542 201

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 443 075	-92 088
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 455 936	1 455 936
	3 899 011	1 363 848
Erhållen ränta	6 465	702
Erlagd ränta	-3 665 697	-2 243 126
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 780	-878 575
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 648 416	1 074 465
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-110 241	-857 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 777 954	-661 635
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	100
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 777 954	-661 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 155 652	2 817 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 933 606	2 155 652

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	12 839 856	12 353 401
Hysesintäkter, lokaler	139 212	130 692
Hysesintäkter förråd	28 069	25 527
Intäktsreduktion	-3 867	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	3 750	2 700
Övernattnings-/gästlägenhet	51 000	63 500
Fakturerade kostnader	0	13 538
Administrativ avgift	735	0
Andrahandsuthyrning	478	0
Summa	13 059 233	12 589 358

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	1
Erhållna statliga bidrag	2 000 000	0
Elprisstöd	0	316 870
Övriga intäkter	0	26 500
Ersättn.fr.försäkr.bolag	123 715	0
Övriga rörelseintäkter	10 693	0
Summa	2 134 407	343 371

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel,städ material	16 483	11 944
Fastighetsskötsel	659 768	618 587
Besiktning och service	56 965	74 797
Trädgårdsarbete	42 262	52 491
Snöskottning	115 858	24 601
Övrigt	30 428	20 695
Summa	921 764	803 115

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	35 861	59 078
Bostäder VVS	9 863	3 616
Tvättstuga	272 674	260 335
Trapphus/port/entr	12 650	-5 624
Gemensamma utrymmen	157 454	334 098
VA	312 297	46 328
Värme	6 255	20 469
Ventilation	265 985	132 944
El	97 368	97 882
Hissar	15 887	14 953
Tak	47 500	2 619
Balkonger	30 000	18 000
Staket/grind/terrass	4 914	0
Gård/markytor	77 681	20 013
Reparation p.g.a. skadegörelse	48 960	0
Summa	1 395 350	1 004 710

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	136 250
Hissar	4 262 500	4 814 441
Summa	4 262 500	4 950 691

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	23 079	0
Fastighetsel	715 494	792 792
Uppvärmning	1 591 446	1 676 643
Vatten	704 352	588 693
Sophämtning	253 746	379 671
Summa	3 288 117	3 437 799

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Underhåll installationer	0	18 002
Fastighetsförsäkringar	168 695	156 957
Övrigt	54 822	47 707
Kabel-TV	116 667	109 542
Bredband	217 375	213 256
Fastighetsskatt	281 980	275 133
Summa	839 539	820 597

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 131	2 183
Övriga förvaltningskostnader	118 171	145 592
Juridiska kostnader	120 657	81 399
Revisionsarvoden	20 876	20 936
Ekonomisk förvaltning	127 500	140 000
Summa	394 335	390 110

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	133 152
Löner, arbetare	12 400	0
Sociala avgifter	37 374	28 707
Summa	193 024	161 859

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader	10 439	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 388 290	2 550 650
Övriga räntekostnader	1 830	248
Övriga finansiella kostn	0	100
Summa	3 400 559	2 550 998

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 841 469	170 841 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 841 469	170 841 469
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 578 767	-25 122 831
Årets avskrivning	-1 455 936	-1 455 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 034 703	-26 578 767
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 806 766	144 262 702
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 822 750</i>	<i>27 822 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	186 686 000	186 686 000
Taxeringsvärde mark	111 291 000	111 291 000
Summa	297 977 000	297 977 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 149	21
Övriga fordringar	987	7 114
Summa	10 136	7 135

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 249	1 563 306
Fastighetsskötsel	0	150 979
Försäkringspremier	188 095	182 838
Kabel-TV	29 641	29 073
Bredband	28 500	56 689
Förvaltning	39 561	41 875
Summa	418 046	2 024 760

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-06-17	2,92 %	17 000 000	17 000 000
Nordea Hypotek	2025-06-24	2,91 %	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	1,74 %	25 500 000	25 500 000
Nordea Hypotek	2026-06-17	4,42 %	24 000 000	24 000 000
Nordea Hypotek	2025-06-19	2,95 %	22 000 000	22 000 000
Summa			103 500 000	103 500 000
Varav kortfristig del			79 500 000	54 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 103 500 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 485	220 787
El	69 364	67 070
Uppvärmning	196 529	233 636
Utgiftsräntor	98 111	363 249
Vatten	164 946	103 692
Förutbetalda avgifter/hyror	1 084 651	1 083 800
Summa	1 830 086	2 072 234

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	126 611 000	126 611 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 4 % från den 1 mars 2025. Planerat utbyte av trapparmatur till LED. Förändringar avseende miljörummen.

Underskrifter

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

Malmö

Cecilia Hansson
Styrelseledamot

Erik Kristian Nilsson
Styrelseledamot

Joel August Oscarsson
Styrelseledamot

Kerstin Iréne Molin
Ordförande

Melissa Holmgren
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Margot Olsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 12:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.03.2025 13:16

DOCUMENT ID:

S1WLjGcS21g

ENVELOPE ID:

BkSof5Snyx-S1WLjGcS21g

DOCUMENT NAME:

Brf Örnen i Malmö, 716407-0406 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIGNE REGINA MELISSA HOLMGR EN holmgren.melissa@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 13:53 17.03.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 171.102.160.148
2. CECILIA HANSSON hansson.cilla@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 14:19 17.03.2025 14:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.177.139
3. Joel August Oscarsson j@joelo.se	Signed Authenticated	17.03.2025 14:29 17.03.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.210.42
4. Kerstin Iréne Molin irene.molin@hotmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 17:12 17.03.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.178.39
5. KRISTIAN NILSSON ekristian.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 17:26 17.03.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.186.122
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	18.03.2025 15:45 18.03.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.135.224
7. MARGOT OLSSON margottasol@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 12:52 18.03.2025 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.214.37

* 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 Örnen i Malmö, org. nr 716407-0406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Örnen i Malmö för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Margot Olsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 16:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.03.2025 13:16

DOCUMENT ID:

B11of9Bhyx

ENVELOPE ID:

HkxSsz9S21l-B11of9Bhyx

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Örnen i Malmö 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	18.03.2025 15:44 18.03.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.135.224
2. MARGOT OLSSON margottasol@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 16:13 18.03.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.214.37

* 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