

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Örby i Örbyhus, Tierp





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Örby i Örbyhus, Tierp med säte i Tierp org.nr. 716422-3674 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2008-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tierp kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tierp Libbarbo 8:4 - 8:16	1990-01-01	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 980
Totalt 18 objekt		1 980

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Wentzel	Ordförande	2024-07-04
Anna Wentzel	Ledamot	2016-07-06
Tim Lindevall	Ledamot	2024-07-04
Elina Ohlström	Ledamot	2016-07-06
Jurgen Michael Sandberg	Suppleant	2024-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Wentzel och Fredrik Wentzel.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jörgen Sandberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 12st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 148 620 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 597 382 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 3,1% från 2024-04-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 495 705 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 113 050 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	348	453	457	398	417
Skuldsättning, kr/kvm	4 724	4 476	4 529	4 583	4 664
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 724	4 476	4 529	4 583	4 664
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	762	709	709	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	746	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 509	1 477	1 478	1 474	1 477
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	480	268	223	473
Soliditet, %	48	49	44	46	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 766 997	0	0	1 766 997
Underhållsfond, kr	2 504 717	0	-9 012	2 495 705
S:a bundet eget kapital, kr	4 271 714	0	-9 012	4 262 702
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 959 667	480 083	9 012	4 448 762
Årets resultat, kr	480 083	-480 083	148 620	148 620
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 439 750	0	157 632	4 597 382
S:a eget kapital, kr	8 711 464	0	148 620	8 860 084

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 9 012 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 448 762
Årets resultat, kr	148 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 597 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	113 050
Balanseras i ny räkning, kr	4 710 432

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 509 037	1 477 143
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 528	0
Summa Rörelseintäkter		1 551 565	1 477 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-566 866	-307 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 432	-53 817
Personalkostnader	Not 6	-102 682	-103 493
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-426 406	-407 194
Summa Rörelsekostnader		-1 177 386	-871 982
Rörelseresultat		374 179	605 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 387	1 594
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-226 945	-126 671
Summa Finansiella poster		-225 559	-125 077
Resultat efter finansiella poster		148 620	480 083
Resultat före skatt		148 620	480 083
Årets resultat		148 620	480 083



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	16 133 270	16 079 437
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 133 270	16 079 437
Summa Anläggningstillgångar		16 133 270	16 079 437

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 179 740	1 613 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 213	33 671
Summa Kortfristiga fordringar		2 214 953	1 647 375

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	90 500	90 500
Summa Kassa och bank		90 500	90 500
Summa Omsättningstillgångar		2 305 453	1 737 875

Summa Tillgångar		18 438 723	17 817 312
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 766 997	1 766 997
Fond för yttre underhåll	2 495 705	2 504 717
Summa Bundet eget kapital	4 262 702	4 271 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 448 762	3 959 667
Årets resultat	148 620	480 083
Summa Fritt eget kapital	4 597 382	4 439 751

Summa Eget kapital	8 860 084	8 711 465
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 885 055	5 257 500
Summa Långfristiga skulder		6 885 055	5 257 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 468 320	3 604 195
Leverantörsskulder		37 740	24 435
Skatteskulder		23 028	25 117
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	26 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	164 495	167 696
Summa Kortfristiga skulder		2 693 584	3 848 348

Summa Skulder		9 578 639	9 105 848
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		18 438 723	17 817 312
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	374 179	605 160
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	426 406	407 194
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	426 406	407 194
Erhållen ränta	1 387	1 594
Erlagd ränta	-226 945	-126 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	575 026	887 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 923	11
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-18 889	-64 049
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-35 812	-64 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 214	823 239
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-480 239	-506 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-480 239	-506 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	491 680	-106 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	491 680	-106 320
Årets kassaflöde	550 656	210 919
Likvida medel vid årets början	1 703 668	1 492 749
Likvida medel vid årets slut	2 254 323	1 703 668



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket kan innebära att noterna skiljer sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 436 400	1 404 000
	Årsavgifter bostäder, kabel-tv/bredband	72 144	72 144
	Övriga primära intäkter	493	999
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 509 037	1 477 143
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 509 037	1 477 143

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	42 528	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	42 528	0

Övriga sekundära intäkter avser korrigerig av för mycket uppbokat arvode föregående år.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-14 218	-9 544
	Reparationer	-130 561	-9 853
	Planerat underhåll	-113 050	-9 012
	Fastighetsförsäkring	-51 231	-46 980
	Kabel-TV och bredband	-72 144	-72 402
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-145 260	-121 230
	Förvaltningsavtalskostnader	-40 403	-38 457
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-566 866	-307 479

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-20 854	-884
	Extern revision	-21 940	-16 012
	Föreningsverksamhet	-37 129	-15 449
	Övriga förvaltningskostnader	-1 509	-21 472
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 432	-53 817

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 450	-56 775
	Övriga arvoden	-15 850	-21 975
	Sociala avgifter	-14 382	-24 743
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 682	-103 493
Föreningen har ingen anställd personal.			
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-426 406	-407 194
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-426 406	-407 194
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 387	1 594
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 387	1 594
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-225 347	-126 671
	Övriga räntekostnader	-1 598	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-226 945	-126 671

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 333 012	23 827 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	878 600	878 600
	Årets investeringar	480 239	506 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 691 851	25 211 612
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 132 175	-8 724 981
	Årets avskrivningar	-426 406	-407 194
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 558 581	-9 132 175
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 133 270	16 079 437
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 004 000	12 474 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 364 000	3 690 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	19 368 000	16 164 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 372 000	19 372 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 372 000	19 372 000
	Årets investeringar avser nya garageportar på samtliga hus.		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 163 823	1 613 168
	Övriga fordringar	15 917	536
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 179 740	1 613 704
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	14 142	12 362
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 071	21 310
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	35 213	33 671
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	90 500	90 500
	<i>Summa Kassa och bank</i>	90 500	90 500

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,1%	2027-10-30	3 497 875	76 320
Stadshypotek	3,22%	2027-10-30	598 000	12 000
Stadshypotek	4,52%	2025-12-01	2 350 000	0
Stadshypotek	1,57%	2026-12-01	2 907 500	30 000
			9 353 375	118 320

Långfristig del	6 885 055
Nästa års amortering av långfristig skuld	118 320
Lån som ska konverteras inom ett år	2 350 000
Kortfristig del	2 468 320
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	118 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	473 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt	0	26 905
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	26 905

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	91 443	95 676
Övriga upplupna kostnader	73 052	72 020
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	164 495	167 696

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Örbyhus, datum enligt digital signering

Fredrik Wentzel
Tim Lindevall
Ehlina Ohlström
Anna Wentzel

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örby i Örbyhus, Tierp, org.nr. 716422-3674

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örby i Örbyhus, Tierp för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örby i Örbyhus, Tierp för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Örby i Örbyhus, Tierp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK WENTZEL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 20:46:55



TIM LINDEVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 20:14:48



ELINA OHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 18:36:14



ANNA WENTZEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 19:35:41



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 16:19:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Örby i Örbyhus, Tierp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-30 kl. 16:21:11



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.