



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Örn i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

### 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 resultatet 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 2023 och 2063.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Lars Olof Melin	Ordförande
Viveca Bladh	Ledamot
Eva Ljungström	Ledamot
Agneta Olsson	Ledamot
Birgitta Sandström Barac	Ledamot
Fredrik Sundberg	Ledamot

Marianne Rythén	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Fiola Rexhepi	Ordinarie Extern	Borevision
Magnus Emilsson	Suppleant Extern	Borevision
Eva Kristina Lind Pernheim	Suppleant Intern	

### Valberedning

Gunilla Andskär  
Larseric Bergqvist  
Martin Lundh

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-01-29. Extra stämma med anledning av stadgerevision.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:1 & 47:2	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

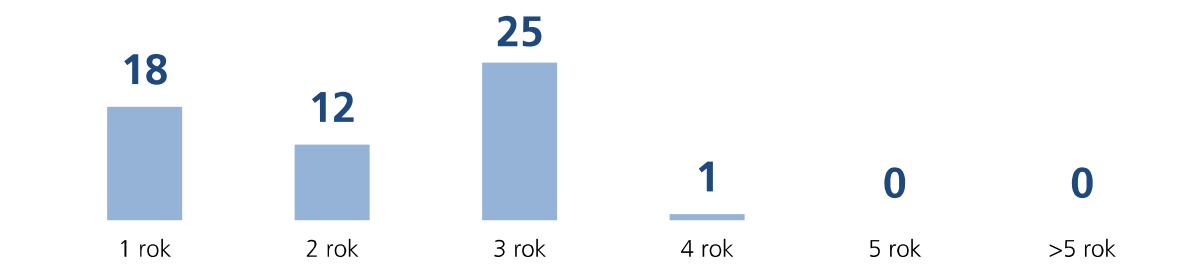
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 922 m<sup>2</sup>, varav 3 586 m<sup>2</sup> utgör boyta och 336 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
3030 - Ravin Thai	61 m <sup>2</sup>	2024.03.31
3063 - Yu Lian Tang / Sushi Johanneberg	89 m <sup>2</sup>	2024.04.30
3065 - Datakommunikation	87 m <sup>2</sup>	2023.10.31
3061 - Psykologmottagning	73 m <sup>2</sup>	2025.04.15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kontor / Styrelserum	16 m <sup>2</sup>

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2022-10-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renov. hyreslgh. 15	2022	125 Tkr
Renovering Hyreslgh 32	2021	447 Tkr
Utbyggnad cykelparkering	2021	45 Tkr
Byte centrala frånluftsfläktar	2018	401 Tkr
Byte porttelefonsystem	2017	193 Tkr
Byte termostater/ventiler	2016	671 Tkr
Målning norrfasaden	2016	339 Tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fönster Norr	2023	Kalkyl 136 Tkr
Renovering fönster Ost	2023	Kalkyl 399 Tkr
Målning fasad mot väst	2024	Kalkyl 1150 Tkr
Renovering takterrasser	2024	Kalkyl 35 Tkr
Målning fasad mot ost	2025	Kalkyl 1150 Tkr
Renovering fönster Väst	2026	Kalkyl 421 Tkr

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC 2018-07-02
Fastighetsskötsel	Wira fastighetsskötsel 2016-03-31

### Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2022 blev 250.483:-, vilket är 25.225:- bättre än budget (225.258:-) och 461.665:- bättre än föregående år. Det positiva resultatet 2022 förklaras till stor del av låga räntekostnader samt relativt låga underhållskostnader. Föreningens kassa vid årets slut är 1.706.932:- vilket innebär en mycket stark likviditet motsvarande 251%

Föreningens samtliga fastighetslån har omförhandlats med huvudförfallodag 30 september. Tidigare 2 lån med en genomsnittlig årsränta på ca 1,5%, har nu ersatts av 4 st. lån med olika löptider. Den genomsnittliga räntan har ökat till ca 3,5%. Under året har amorterats 559.715:-

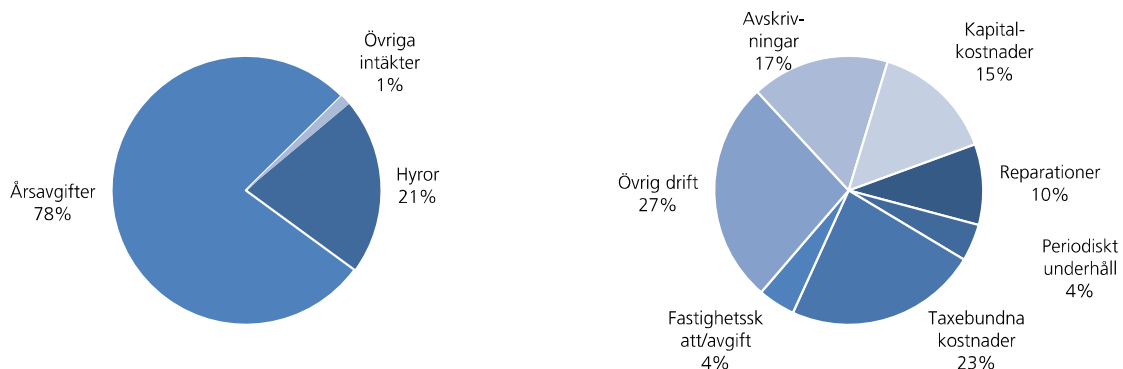
Budgeten för 2023 har beslutats till -452.366:-. Det negativa resultatet beror i första hand på ökade räntekostnader, relativt höga underhållskostnader samt en allmän kostnadsstegring. Trots den negativa resultatbudgeten för år 2023 så kommer verksamheten ändå att generera ett positivt kassaflöde på 24.364:-. Det bekymmersamma ekonomiska läget i vår omvärld innebär att vi, trots en stark ekonomi och god kassa, ändå måste hålla frågan om framtida avgiftshöjningar öppen. En något svagare likviditet innebär sannolikt att våra möjligheter att amortera de närmaste åren kommer att minska.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättas en rullande likviditetsbudget. Nuvarande likviditetsbudget sträcker sig fram till år 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 487 521</b>	<b>1 736 289</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 040 370	2 773 183
Finansiella intäkter	5 608	711
Ökning av kortfristiga skulder	123 534	72 504
	<b>3 169 511</b>	<b>2 846 398</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 923 234	2 134 341
Finansiella kostnader	411 354	304 880
Ökning av kortfristiga fordringar	55 797	65 126
Minskning av långfristiga skulder	559 715	590 820
	<b>2 950 100</b>	<b>3 095 167</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 706 932</b>	<b>1 487 521</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>219 411</b>	<b>-248 768</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 och 2022 har varit dramatiska år. Coronapandemin som drabbade Europa 2020 har fortsatt att förlama världen. I mars 2021 strandade containerfartyget Ever Given i Suezkanalen och utlöste en kedja av logistikproblem som skapade globala leveransproblem som vi fortfarande ser sviterna av. 24 februari 2022 startade Ryssland ett anfallskrig mot Ukraina. I Sverige har vi haft ett val i september 2022 som ledde till regimskifte. Politiken och ekonomin, både globalt och inom Sverige, har påverkats kraftigt med ökad inflation, höjda räntor och brist på energi. Allt detta påverkar alla verksamheter. Både företag organisationer och inte minst alla bostadsrättsföreningar.

Samtliga våra fyra affärslokaler är nu uthyrda. Den 15 april 2022 tecknades ett 3-årigt hyresavtal med en Psykologmottagning i den lokal som tidigare hyrts av AV Kommunikation.

Inom Brf Örnen har vi under året, förutom den sedvanliga driften framgångsrikt genomfört 2 projekt. Först en planmässig renovering av vår andra hyreslägenhet och sedan installation av fiber i hela föreningen. 1 juli 2022 startade det nya avtalet med Telia som levererar bredband och TV till samtliga lägenheter.

Förutom våra 2 vanliga trivselträffar "Vårträffen" och "Höstträffen" genomfördes i december ett mycket trevligt "Glögg-mingel" i vår trädgård upplyst av en sprakande eldkorg.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94  
Tillkommande medlemmar: 18  
Avgående medlemmar: 21  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	677	620	677	677
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 415	1 309	1 407	1 261
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 053	6 214	6 384	6 679
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	16	15	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	84	89	73	77
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	25	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	105	78	85	84
Soliditet (%)	69	69	69	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	250	-211	754	520
Nettoomsättning (tkr)	3 025	2 772	2 973	2 938

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 586 m<sup>2</sup> bostäder och 336 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	44 243 985	0	0	44 243 985
Upplåtelseavgifter	810 626	0	0	810 626
Fond för yttre underhåll	2 979 629	620 000	-668 810	3 028 439
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 034 240</b>	<b>620 000</b>	<b>-668 810</b>	<b>48 083 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 291 276	-620 000	458 148	1 453 128
Årets resultat	250 483	250 483	210 662	-210 662
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 541 759</b>	<b>-369 517</b>	<b>668 810</b>	<b>1 242 466</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>49 576 000</b>	<b>250 483</b>	<b>0</b>	<b>49 325 516</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	250 483
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 911 276
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-620 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 541 759</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

124 522
<b>1 666 281</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 024 708	2 771 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 661	1 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 040 370</b>	<b>2 773 183</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 674 450	-1 995 914
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 344	-127 838
Personalkostnader	Not 6	-73 441	-93 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 906	-462 024
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 384 140</b>	<b>-2 679 676</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>656 229</b>	<b>93 508</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 608	711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 354	-304 880
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-405 746</b>	<b>-304 170</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>250 483</b>	<b>-210 662</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>250 483</b>	<b>-210 662</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	69 505 388	69 966 294
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 505 388</b>	<b>69 966 294</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 505 388</b>	<b>69 966 294</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		52 437	10 313
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 532 787	1 322 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	106 580	85 286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 691 804</b>	<b>1 417 967</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		206 763	205 393
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>206 763</b>	<b>205 393</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 898 568</b>	<b>1 623 359</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 403 956</b>	<b>71 589 654</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 054 611	45 054 611
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 979 629	3 028 439
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 034 240</b>	<b>48 083 050</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 291 276	1 453 128
Årets resultat		250 483	-210 662
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 541 759</b>	<b>1 242 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 576 000</b>	<b>49 325 516</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 000 000	97 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>97 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 071 825	21 534 540
Leverantörsskulder		193 717	107 232
Skatteskulder		5 207	13 328
Övriga skulder		14 626	8 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	542 582	503 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 827 957</b>	<b>22 167 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 403 956</b>	<b>71 589 654</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 356 158	2 356 158
Årsavgifter - bortfall	0	-196 346
Hyror bostäder	172 978	167 378
Hyror lokaler momspliktiga	249 333	295 250
Hyror lokaler	219 910	131 822
Hyror förråd	2 587	2 587
Överlåtelse/pantsättning	14 007	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 660	15 073
Öresutjämning	77	62
	<b>3 024 708</b>	<b>2 771 983</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	7 692	0
Övriga intäkter	7 969	1 200
	<b>15 661</b>	<b>1 200</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 915	72 693
	Fastighetsskötsel beställning	43 031	8 896
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 036	44 331
	Snöröjning/sandning	14 159	17 506
	Städning entreprenad	70 916	70 408
	Städning enligt beställning	0	4 887
	Mattvätt/Hyrmattor	18 945	17 586
	Hissbesiktning	3 995	3 788
	Gemensamma utrymmen	6 522	3 146
	Gård	15 562	11 046
	Serviceavtal	30 355	27 254
	Förbrukningsmateriel	11 428	20 573
	Brandskydd	32 104	2 615
	Fordon	0	482
		<b>327 968</b>	<b>305 211</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	22 096	25 291
	Brf Lägenheter	2 648	12 764
	Lokaler	110 470	0
	Tvättstuga	2 508	1 856
	Lås	25 167	6 002
	VVS	27 363	26 534
	Elinstallationer	0	9 913
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 136	2 770
	Hiss	56 811	16 746
	Balkonger/altaner	0	3 100
	Mark/gård/utemiljö	22 825	5 782
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 020
	Vattenskada	0	45 319
		<b>272 024</b>	<b>158 099</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	124 522	443 672
	Tvättstuga	0	44 810
	Ventilation	0	61 809
	Balkonger/altaner	0	71 288
	Mark/gård/utemiljö	0	47 230
		<b>124 522</b>	<b>668 810</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 507	62 942
	Värme	329 214	348 372
	Vatten	113 598	109 600
	Sophämtning/renhållning	128 142	112 546
	Grovsopor	4 201	7 973
		<b>648 661</b>	<b>641 433</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	75 852	62 909
	Kabel-TV	46 226	36 819
	Bredband	52 032	0
		<b>174 110</b>	<b>99 728</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>127 164</b>	<b>122 634</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 674 450</b>	<b>1 995 914</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	6 833	5 626
	Medlemsinformation	5 177	0
	Tele- och datakommunikation	0	3 690
	Juridiska åtgärder	36 633	15 290
	Inkassering avgift/hyra	6 159	513
	Revisionsarvode extern revisor	19 460	16 062
	Föreningskostnader	10 155	2 946
	Styrelseomkostnader	1 072	263
	Fritids- och trivselkostnader	2 407	5 846
	Förvaltningsarvode	65 200	63 807
	Administration	22 248	5 234
	Korttidsinventarier	0	3 250
	Konsultarvode	0	5 313
		<b>175 344</b>	<b>127 838</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 123	77 152
	Sociala kostnader	10 318	16 748
		<b>73 441</b>	<b>93 900</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	460 906	460 906
	Förbättringar	0	1 118
		<b>460 906</b>	<b>462 024</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	75 027 444	75 027 444
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 027 444</b>	<b>75 027 444</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 061 150	-4 599 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-460 906	-462 024
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 522 056</b>	<b>-5 061 149</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 505 388</b>	<b>69 966 294</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 485 621	22 485 621
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 759 000	46 558 000
	Taxeringsvärde mark	78 451 000	77 535 000
		<b>129 210 000</b>	<b>124 093 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	125 000 000	120 000 000
	Lokaler	4 210 000	4 093 000
		<b>129 210 000</b>	<b>124 093 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	42 087	42 087
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 087</b>	<b>42 087</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-42 087	-42 087
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 087</b>	<b>-42 087</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 236	33 236
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 236</b>	<b>33 236</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-33 236	-33 236
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-33 236</b>	<b>-33 236</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	11 108	18 729		
	Klientmedel hos SBC	470 948	804 032		
	Fordringar kreditfakturor	21 511	21 511		
	Räntekonto hos SBC	1 029 220	478 096		
		<b>1 532 787</b>	<b>1 322 368</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Försäkring	76 484	75 852		
	Kabel-TV	0	9 434		
	Bredband	30 095	0		
		<b>106 579</b>	<b>85 286</b>		
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	3 028 439	2 592 108		
	Reservering enligt stadgar	620 000	570 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-668 810	-133 669		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 979 629</b>	<b>3 028 439</b>		
<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Handelsbanken	3,410 %	5 000 000	0	2023-09-30
	Handelsbanken	3,730 %	5 000 000	0	2024-09-30
	Handelsbanken	3,780 %	5 000 000	0	2025-09-30
	Handelsbanken	3,110 %	6 071 825	0	2023-03-30
	SBAB		0	3 881 540	Löst
	Handelsbanken		0	17 750 000	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 071 825</b>	<b>21 631 540</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 071 825	-21 534 540	
			<b>10 000 000</b>	<b>97 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 071 825 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	22 000 000*	36 308 000
	*Datapantbrev 14 308 000 kr är ägarregistrerat.		
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	6 269	8 024
	Värme	53 065	82 706
	Vatten	29 017	25 290
	Sophämtning	17 362	15 516
	Arvoden	108 845	108 845
	Sociala avgifter	34 199	34 199
	Ränta	0	2 426
	Avgifter och hyror	293 825	226 754
		<b>542 582</b>	<b>503 760</b>

#### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planeringen för 2023 är att vi, i enlighet med den uppdaterade underhållsplanen, skall starta renovering av våra fönster och balkongdörrar. Detta projekt är tänkt att starta upp under våren 2023.

Med tanke på det allmänna kostnadsläget, kommer bevakningen av vår ekonomi under år 2023 att ha högsta prioritet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Lars Olof Melin  
Ordförande

Viveca Bladh  
Ledamot

Eva Ljungström  
Ledamot

Agneta Olsson  
Ledamot

Birgitta Sandström Barac  
Ledamot

Fredrik Sundberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fiola Rexhepi  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örnen i Göteborg, org.nr. 769610-8757

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald med namn av stämman/föreningen.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Örnen i Göteborg för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

---

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)