

# Årsredovisning 2023

Brf Örnen i Malmö

716407-0406



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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	1988	Malmö

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

Ermin Sadikovic	Ordförande
Isak Pilstorp	Vice Kassör
Kerstin Iréne Molin	Kassör
Melissa Holmgren	Vice Ordförande
Erik Kristian Nilsson	Styrelseledamot
Cecilia Hansson	Suppleant
Mikael Lundahl	Suppleant

### Valberedning

Petér Bodis  
Pia Sjöstrand  
Lovisa Halje

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor

Ewa Hjalmarsson-Glimhed    Revisorssuppleant  
Margot Olsson                Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 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

- 2024 ● Byte av befintliga hissar med fem stycken (sista etappen)

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Bredablick Teknisk Förvaltning i Skåne AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hissar	KONE AB
Service och installation av nya maskiner i tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
OVK-kontroll	SIMAB Ventilation & Brandskydd AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

På grund av ökade räntekostnader, energikostnader och det pågående hissprojektet har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10 % fr.o.m. 1 juni 2023. Dessa omständigheter har föranlett styrelsen att teckna en checkräkningskredit på 3 mkr som inte behövt nyttjas under året.

Under året har tre av föreningens lån hos Nordea Hypotek AB omsatts. Ett av dessa lån på 24 mkr har tecknats med fast ränta (4,42 %) till juni 2026. Övriga två lån löper med rörlig ränta fram till juni 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 10,00%.

#### Förändringar i avtal

Med början den 1 januari 2023 har föreningen bytt teknisk förvaltare från Nabo Group till Bredablick Förvaltning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 230 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 589 358	11 029 334	10 788 638	10 775 119
Resultat efter fin. poster	-2 642 383	-3 258 642	2 325 325	2 777 814
Soliditet, %	28	31	22	20
Yttre fond	2 422 196	6 944 127	6 387 878	5 427 878
Taxeringsvärde	297 977 000	297 977 000	287 973 000	287 973 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	870	766	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	95,5	98,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 290	7 290	-	-
Skuldsättning per kvm	7 248	7 248	-	-
Sparande per kvm	264	253	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	83	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	101	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	34	-	-
Energikostnad per kvm	214	218	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	2,46	1,11	-	-
Räntekänslighet	8,38	9,52	-	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

## Upplysning om negativt resultat

Det pågående hissprojektet som löper under perioden 2022-2024 har självfinansierats vilket inneburit att kostnaderna belastat föreningens resultat med ca 4,5 mkr per år.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		2023-12-31
		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
Insatser	12 041 989	-	-	12 041 989
Upplåtelseavgifter	7 616 662	-	-	7 616 662
Fond, yttre underhåll	6 944 127	-	-4 521 931	2 422 196
Uppskrivningsfond	18 442 750	-	-	18 442 750
Balanserat resultat	3 000 947	-3 258 642	4 521 931	4 264 236
Årets resultat	-3 258 642	3 258 642	-2 642 383	-2 642 383
<b>Eget kapital</b>	<b>44 787 833</b>	<b>0</b>	<b>-2 642 383</b>	<b>42 145 450</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 264 236
Årets resultat	-2 642 383
<b>Totalt</b>	<b>1 621 853</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	893 931
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 422 196
Balanseras i ny räkning	3 150 118
	<b>1 621 853</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 589 358	11 068 934
Övriga rörelseintäkter	3	343 371	1 141
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 932 729</b>	<b>11 070 075</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 016 912	-11 194 392
Övriga externa kostnader	9	-390 110	-342 124
Personalkostnader	10	-161 859	-187 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 455 936	-1 455 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 024 817</b>	<b>-13 179 971</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-92 088</b>	<b>-2 109 896</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		702	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 550 998	-1 148 793
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 550 296</b>	<b>-1 148 746</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 642 383</b>	<b>-3 258 642</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 642 383</b>	<b>-3 258 642</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	144 262 702	145 718 638
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 262 702</b>	<b>145 718 638</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>144 262 702</b>	<b>145 718 738</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		91 953	68 399
Övriga fordringar	14	7 135	1 309 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 024 760	1 822 078
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 123 848</b>	<b>3 200 106</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 155 652	2 817 187
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 155 652</b>	<b>2 817 187</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 279 500</b>	<b>6 017 293</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 542 201</b>	<b>151 736 030</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 658 651	19 658 651
Uppskrivningsfond		18 442 750	18 442 750
Fond för yttre underhåll		2 422 196	6 944 127
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 523 597</b>	<b>45 045 528</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 264 236	3 000 947
Årets resultat		-2 642 383	-3 258 642
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 621 853</b>	<b>-257 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 145 450</b>	<b>44 787 833</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	49 500 000	47 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 500 000</b>	<b>47 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		54 000 000	56 000 000
Leverantörsskulder		789 293	1 749 138
Skatteskulder		33 911	24 391
Övriga kortfristiga skulder		1 313	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 072 234	1 674 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 896 751</b>	<b>59 448 197</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 542 201</b>	<b>151 736 030</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	2 817 187	6 432 105
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 642 383</b>	<b>-3 258 642</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 455 936	1 455 936
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 186 447</b>	<b>-1 802 706</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 074 465	-2 701 617
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-549 653	889 405
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-661 635</b>	<b>-3 614 918</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	100	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-661 535</b>	<b>-3 614 918</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 155 652</b>	<b>2 817 187</b>

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.

#### 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	12 353 401	10 876 521
Hysesintäkter lokaler	130 692	117 900
Hysesintäkter förråd	25 527	19 040
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 700	538
Övernattnings-/gästlägenhet	63 500	39 600
Fakturerade kostnader	13 538	11 155
Andrahandsuthyrning	0	4 030
Övriga fakturerade kostnader	0	150
<b>Summa</b>	<b>12 589 358</b>	<b>11 068 934</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnings	1	-3
Elprisstöd	316 870	0
Övriga intäkter	26 500	0
Övriga rörelseintäkter	0	1 144
<b>Summa</b>	<b>343 371</b>	<b>1 141</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel,städ material	11 944	3 322
Fastighetsskötsel	618 587	267 933
Besiktning och service	74 797	287 653
Städning	0	231 188
Trädgårdsarbete	52 491	72 216
Snöskottning	24 601	0
Övrigt	20 695	4 332
<b>Summa</b>	<b>803 115</b>	<b>866 644</b>

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Gemensamma utrymmen	334 098	137 330
Försäkringsskador	0	68 864
Bostäder	59 078	32 906
Bostäder VVS	3 616	55 739
Tvättstuga	260 335	87 015
Trapphus/port/entr	-5 624	17 700
Källarutrymmen	0	61 703
VA	46 328	0
Värme	20 469	0
Ventilation	132 944	115 372
El	97 882	1 346
Hissar	14 953	119 395
Tak	2 619	14 706
Fasader	0	37 494
Fönster	0	57 600
Balkonger	18 000	0
Gård/markytor	20 013	0
<b>Summa</b>	<b>1 004 710</b>	<b>807 170</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	103 750
Bostäder VVS	0	100 000
Tvättstuga	0	89 362
Trapphus/port/entré	0	392 750
VA	136 250	0
Ventilation	0	143 750
Hissar	4 814 441	4 412 500
Gård/markytor	0	173 750
<b>Summa</b>	<b>4 950 691</b>	<b>5 415 862</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	792 792	1 178 876
Uppvärmning	1 676 643	1 442 449
Vatten	588 693	491 996
Sophämtning	379 671	284 429
<b>Summa</b>	<b>3 437 799</b>	<b>3 397 750</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Underhåll installationer	18 002	0
Fastighetsförsäkringar	156 957	151 602
Övrigt	47 707	0
Kabel-TV	109 542	99 712
Bredband	213 256	192 210
Fastighetsskatt	275 133	263 443
<b>Summa</b>	<b>820 597</b>	<b>706 967</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	2 183	31 222
Övriga förvaltningskostnader	145 592	115 341
Juridiska kostnader	81 399	5 569
Revisionsarvoden	20 936	16 688
Ekonomisk förvaltning	140 000	173 304
<b>Summa</b>	<b>390 110</b>	<b>342 124</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	133 152	131 250
Övriga arvoden	0	14 900
Sociala avgifter	28 707	41 369
<b>Summa</b>	<b>161 859</b>	<b>187 519</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader	0	20
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 550 650	1 148 773
Övriga räntekostnader	248	0
Övriga finansiella kostn	100	0
<b>Summa</b>	<b>2 550 998</b>	<b>1 148 793</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	170 841 469	152 398 719
Årets inköp	0	18 442 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>170 841 469</b>	<b>170 841 469</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 122 831	-23 666 895
Årets avskrivning	-1 455 936	-1 455 936
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 578 767</b>	<b>-25 122 831</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>144 262 702</b>	<b>145 718 638</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 822 750</i>	<i>27 822 750</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	186 686 000	186 686 000
Taxeringsvärde mark	111 291 000	111 291 000
<b>Summa</b>	<b>297 977 000</b>	<b>297 977 000</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	0	100
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>100</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	21	2 211
Övriga fordringar	7 114	1 307 418
<b>Summa</b>	<b>7 135</b>	<b>1 309 629</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 563 306	1 679 650
Fastighetsskötsel	150 979	0
Försäkringspremier	182 838	12 747
Kabel-TV	29 073	27 095
Bredband	56 689	53 314
Förvaltning	41 875	49 272
<b>Summa</b>	<b>2 024 760</b>	<b>1 822 078</b>



NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-06-17	4,52 %	17 000 000	17 000 000
Nordea Hypotek	2024-06-24	4,52 %	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	2024-06-19	0,85 %	22 000 000	22 000 000
<b>Summa</b>			<b>103 500 000</b>	<b>103 500 000</b>
Varav kortfristig del			54 000 000	56 000 000

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 787	193 377
Fastighetsskötsel	0	212 508
El	67 070	153 914
Uppvärmning	233 636	0
Utgiftsräntor	363 249	55 377
Vatten	103 692	73 894
Förutbetalda avgifter/hyror	1 083 800	985 598
<b>Summa</b>	<b>2 072 234</b>	<b>1 674 668</b>

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	126 611 000	126 611 000

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sista etappen av det pågående hissprojektet genomförs under första halvåret 2024. I övrigt kommer tre av föreningens lån hos Nordea Hypotek AB på sammanlagt 54 mkr omsättas under juni 2024.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, 2024 - 03 - 14

Ort och datum



Ermin Sadikovic  
Ordförande



Melissa Holmgren  
Vice Ordförande



Kerstin Iréne Molin  
Kassör




Erik Kristian Nilsson  
Styrelseledamot

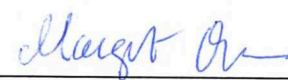


Isak Pilstorp  
Vice kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 15



KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



Margot Olsson  
Internrevisor

# 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 2023.

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 2023 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 besluten 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 att utföra 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.

MO

## 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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 förtlöpa 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 15 mars 2024

KPMG AB

  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

  
Margot Olsson  
Förtroendevald revisor