

Årsredovisning

2022

Brf Örnen i Timrå



Årsredovisning



Brf Örnen i Timrå

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 resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2023.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Ulrica Lindkvist	Ledamot
Lena Eriksson	Ledamot
Oliver Nordström	Ledamot
Lennart Larsson	Ledamot
Tore Dahlin	Ledamot from 2022-03-09

Erik Öhlén	Ledamot tom 2022-03-09
Kjell Westerlund	Suppleant
Camilla Nilsson	Suppleant
Veronica Winbladh	Suppleant tom 2022-03-09
Åsa Borglund	Suppleant from 2022-03-09

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Birgitta Grubb	
Janet Nyberg	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-09

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fröland 2:57	1989	Timrå

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

Uppvärmning via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

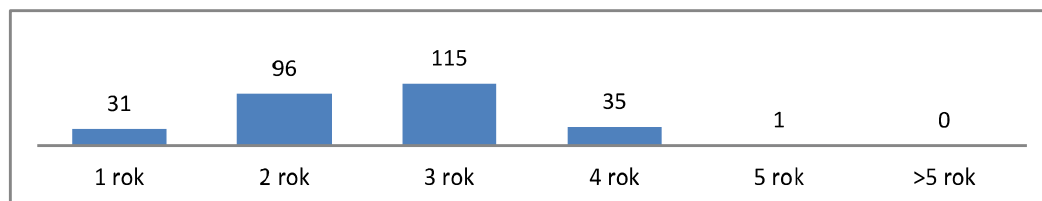
Fastigheten bebyggdes 1989 - 1992 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 26 508 m², varav 24 084 m² utgör lägenhetsyta och 2 424 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 278 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Förskola med yttre lekparksområde 4 st bostadsrättslägenheter Kungsvägen 129-131 ägare Timrå Kommun

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla väggar & nytt golv i samlingslokal 105	2023	Bergs Måleri och Golvtjänst Timrå
Rengöring imkanaler, kök- och badrumsventiler	2023	Sundsvall/Timrå Sotningsdistrikt
Ny hiss 111 och 113	2023	Kone Hissar

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel & städning	Castor
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting
Hissar	Kone Hissar
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Snöskottning	Gångvikens Däck & Bilservice
Fjärrvärme	Adven
Elförbrukning	Luleå Energi
Vatten	MSVA – Timrå Vatten
Sophantering	Tirab
Bredband & telefoni	Telenor
Digital-TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Besiktning av skyddsrum och åtgärdat brister som framkom vid besiktningen
- Ny lekplats utanför 125:an
- Förrådsbod/vindskydd utanför hockeyplan
- Genomgång av samtliga tak, byte av trasiga tegelpannor och läkt
- Byte av ytterpanel och målning av radgarage
- Renovering av pelare i kallgaraget
- Renovering av pelare och målning av väggar/golv i varmgaraget hus E
- Målning av parkeringslinjer - bilplatser utomhus
- Renovering av fönster som inte är under tak i hus E
- Renovering av tvättstugorna i hus F
- Inköp av tre hjärtstartare från Brandfast, finns placerade på Kungsvägen 105, 109 och 129
- Gamla traktorn är såld för 80 000 kr
- PostNord paketboxar uppsatt vid gaveln på Kungsvägen 123
- Medlemsträffar: 2/3 elbilsaddning och individuell mätning av el, 3/3 digital bokning av tvättstugor och gemensamhetslokaler, 16/10 tipsrunda och grillning samt 13/12 luciafika
- Ny hemsida www.allabrf.se/brf-ornen-i-timra och boendeapp

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 278 st

Överlåtelse under året: 29 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 378

Tillkommande medlemmar: 42

Avgående medlemmar: 38

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 382

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsen beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade (om inget oförutsett händer) och planerad amortering för år 2023 är 4 miljoner och år 2022 amorterades 7,2 miljoner.

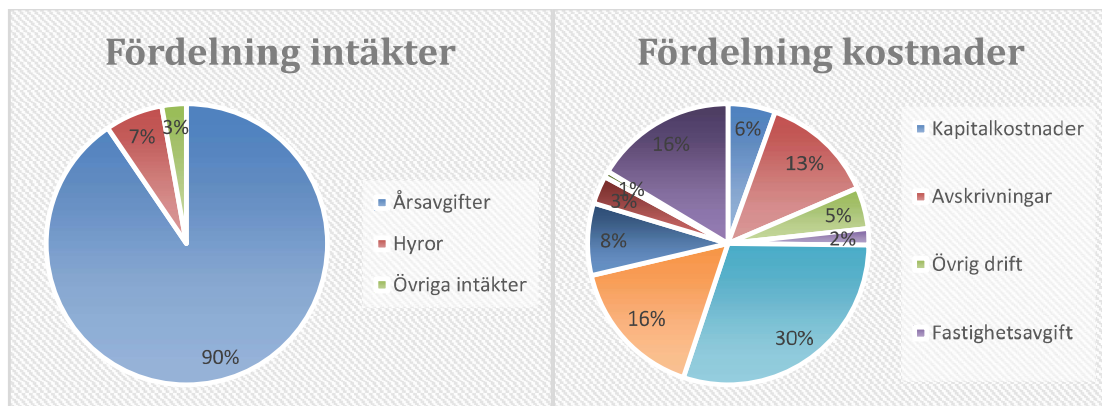
Villkorsändring av två lån i Nordea under 2023 det ena på 27 150 000 kr den 2023-03-16 nuvarande räntesats 1,09% och lån på 24 141 648 kr den 2023-06-21 nuvarande räntesats 1,04%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 125 215	8 711 315
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	22 153 727	22 324 104
Finansiella intäkter	7 172	11 233
Minskning kortfristiga fordringar	108 384	0
Ökning av kortfristiga skulder	872 689	482 110
	23 141 972	22 817 447
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	17 029 323	15 266 744
Finansiella kostnader	1 151 882	1 207 187
Anläggningstillgångar/pågående arbete	1 708 560	810 388
Ökning kortfristiga fordringar	0	119 228
Minskning av långfristiga skulder	7 200 000	7 000 000
	27 089 765	24 403 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 177 422	7 125 215
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 947 793	-1 586 100

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

Skatter och avgifter

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



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	833	831	830	830	830	829
Lån/ m2 bostadsrättsyta	5 223	5 522	5 813	6 043	6 246	6 399
Elkostnad/m2 totalyta	77	85	96	99	92	87
Värmekostnad/m2 totalyta	89	90	83	82	80	80
Vattenkostnad/m2 totalyta	48	27	53	51	50	40
Kapitalkostnader/m2 totalyta	43	46	47	40	49	56
Soliditet (%)	21	20	17	16	13	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 263	3 241	3 076	3 478	3 408	5 378
Nettoomsättning (tkr)	22 053	22 014	22 081	22 063	21 965	21 798

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 24 084 m2 bostäder och 2 424 m2 lokaler.

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 582 764	0	0	14 582 764
Fond för yttre underhåll	7 135 189	1 759 000	-2 833 144	8 209 333
S:a bundet eget kapital	21 717 953	1 759 000	-2 833 144	22 792 097
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	11 902 699	-1 759 000	6 074 341	7 587 358
Årets resultat	1 262 773	1 262 773	-3 241 197	3 241 197
S:a fritt eget kapital	13 165 471	-496 227	2 833 144	10 828 555
S:a eget kapital	34 883 425	1 262 773	0	33 620 652

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	1 262 773
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 661 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 759 000
summa balanserat resultat	13 165 471
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	3 399 851
att i ny räkning överförs	16 565 322

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	22 053 024	22 013 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 703	310 566
Summa rörelseintäkter		22 153 727	22 324 104
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-16 194 062	-14 553 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-678 196	-580 855
Personalkostnader	Not 6	-157 065	-132 495
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 716 921	-2 620 209
Summa rörelsekostnader		-19 746 244	-17 886 953
RÖRELSERESULTAT		2 407 483	4 437 151
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		7 172	11 233
Räntekostnader		-1 151 882	-1 207 187
Summa finansiella poster		-1 144 710	-1 195 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 262 773	3 241 197
ÅRETS RESULTAT		1 262 773	3 241 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	161 894 652	162 202 977
Pågående projekt		0	718 563
Maskiner och inventarier	Not 9	195 856	177 329
Summa materiella anläggningstillgångar		162 090 508	163 098 869
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		162 090 508	163 098 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts/hyresfordringar		14 737	8 382
Kundfordringar		1 700	27 800
Övriga fordringar	Not 10	78 154	45 487
Förutbetalda kostnader	Not 11	10 705	132 011
Summa kortfristiga fordringar		105 296	213 680
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		3 177 422	7 125 215
Summa kassa och bank		3 177 422	7 125 215
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 282 718	7 338 895
SUMMA TILLGÅNGAR		165 373 225	170 437 764

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 582 764	14 582 764
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 135 189	8 209 333
Summa bundet eget kapital		21 717 953	22 792 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 902 700	7 587 359
Årets resultat		1 262 773	3 241 197
Summa fritt eget kapital		13 165 472	10 828 556
SUMMA EGET KAPITAL		34 883 425	33 620 653
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	121 790 649	98 640 649
Summa långfristiga skulder		121 790 649	98 640 649
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 13, 14	4 000 000	34 350 000
Leverantörsskulder		2 199 843	1 902 698
Skatteskuld		44 026	0
Momsskuld		5 332	7 439
Personalskatt		16 726	0
Sociala avgifter		12 978	0
Övriga skulder		49 184	43 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 371 061	1 872 787
Summa kortfristiga skulder		8 699 150	38 176 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 373 225	170 437 764

Tilläggsupplysningar

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.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	87 år	87 år
Parkering	20 år	20 år
Soprum/sophus - förrådsbod	15 år	-
Övriga standardförbättringar	10 år	-
Energiåtgärder	15-20 år	15-20 år
Inventarier & maskiner	5-10 år	5-10 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	19 778 719	19 738 418
	Årsavgifter - lokaler moms	271 562	271 562
	Hyror parkering	384 405	372 004
	Hyror garage	648 441	647 714
	Hyror förråd	119 736	111 820
	Hyror carport	288 616	287 119
	Bredbandsintäkter	408 000	406 875
	Hyror MC plats	35 718	30 266
	Avgift andrahandsuthyrning	4 764	4 764
	Parkering Q-park	40 948	46 387
	Elintäkter	1 200	0
	Gästlägenhet	51 875	21 250
	Vidarefakturerade kostnader	0	56 480
	Faktureringsavgift	13 020	11 280
	Övriga fakturerade kostnader	5 850	7 464
	Öresutjämning	170	136
		22 053 024	22 013 538
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Vinst försäljning lägenhet	0	211 654
	Vinst försäljning maskiner	80 000	25 000
	Övriga ersättningar och intäkter	0	230
	Övriga intäkter	20 703	73 682
		100 703	310 566
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 407 754	1 367 472
	Fastighetsskötsel beställning	50 607	51 633
	Fastighetsskötsel gård	30 315	0
	Snöröjning/sandning	495 054	347 805
	Städning entreprenad	450 034	437 159
	Städning beställning	24 405	15 314
	OVK	0	17 413
	Hissbesiktning	16 123	16 449
	Bevakning	34 650	34 465
	Gemensamma utrymmen	6 955	72 459
	Gård	104 384	84 917
	Serviceavtal	279 969	327 015
	Förbrukningsmaterial	66 288	60 054
	Brandskydd	354 499	102 303
	Hyra traktor	68 068	0
	Fordon	22 996	30 285
		3 412 101	2 964 743

Reparationer	2022	2 021
Fastighets förbättringar	27 537	1 496
Brf lägenheter	56 419	105 454
Lokaler	8 620	7 493
Gemensamma utrymmen	100 716	94 099
Tvättstuga	34 215	69 060
Sophantering/återvinning	0	783
Entré/trapphus	107 884	22 200
Lås	97 922	33 916
Installationer	25 556	3 840
VVS	49 449	101 964
Ventilation	24 047	66 946
Elinstallationer	395 475	69 847
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 967	0
Hiss	86 126	84 851
Tak	332 322	5 824
Fönster	1 902	18 284
Balkonger	0	239 179
Mark/gård/utemiljö	77 532	178 575
Garage/parkering	86 648	336 585
Vattenskada	217 374	142 672
	1 731 710	1 583 068
Periodiskt underhåll		
Entrédörrar	70 874	841 506
Gemensamma utrymmen	0	108 309
Elinstallationer	0	80 428
Hiss	791 745	768 043
Tvättstuga	218 097	0
Garage/parkering	1 607 169	0
Fönster	469 397	284 741
Mark/gård/utemiljö	242 569	750 117
	3 399 851	2 833 144
Taxebundna kostnader		
El	2 043 266	2 251 901
Fjärrvärme	2 368 343	2 395 457
Vatten	1 280 362	728 499
Sophämtning	568 649	475 056
	6 260 620	5 850 913
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	294 038	276 151
Självrisk	0	0
Kabel-TV	287 874	287 776
Bredband	405 419	405 419
	987 331	969 346

	Fastighetsskatt/avgift	402 450	352 180
	TOTALT DRIFTSKOSTNADER	16 194 062	14 553 394
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	31 469	21 855
	Juridiska kostnader	0	16 667
	Revisionsarvode extern	28 674	21 941
	Förenings kostnader	14 134	3 194
	Styrelseomkostnader	2 915	66
	Fritids- och trivselkostnader	21 305	16 784
	Förvaltningsarvode	305 476	302 446
	Administration	70 597	98 912
	Korttidsinventarier	46 506	45 689
	Konsultarvode	37 406	53 301
	Övriga externa kostnader	119 714	0
		678 196	580 855
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Styrelse	72 450	71 400
	Löner *	61 800	38 150
	Kostnadsersättningar	0	0
	Sociala kostnader	22 815	22 945
		157 065	132 495
	* Varav		
	Extra arbete styrelsemedlemmar	13 600	0
	Brandskyddskontroller/projektledning bygg		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 259 727	2 259 024
	Förbättringar	392 130	316 861
	Inventarier	65 064	44 324
		2 716 921	2 620 209

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	307 211 273	307 211 273
	Nyanskaffningar	2 343 532	0
	Utgående anskaffningsvärde	309 554 805	307 211 273
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 963 296	-41 387 411
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 651 857	-2 575 885
	Utgående avskrivning enligt plan	-46 615 153	-43 963 296
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-101 045 000	-101 045 000
	Utgående nedskrivning	-101 045 000	-101 045 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	161 894 652	162 202 977
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 135 000	1 135 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	103 772 000	92 409 000
	Taxeringsvärde mark	19 633 000	15 329 000
		123 405 000	107 738 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	118 800 000	103 600 000
	Lokaler	4 605 000	4 138 000
		123 405 000	107 738 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	730 199	638 374
	Nyanskaffningar	83 591	91 825
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	813 790	730 199
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-552 870	-508 546
	Årets avskrivning enligt plan	-65 064	-44 324
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-617 934	-552 870
	Redovisat restvärde vid årets slut	195 856	177 329

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	78 154	39 243		
	Skattefordran	0	6 244		
		78 154	45 487		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Timrå Kommun	0	119 714		
	Parkeringsintäkter Aimo Park	10 705	12 297		
		10 705	132 011		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	8 209 333	8 370 047		
	Reservering enligt stadgar	1 759 000	1 759 000		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 833 144	-1 919 714		
		7 135 189	8 209 333		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31
	BKN	25 000 000	27 000 000		
	Nordea	19 125 000	20 125 000	2024-05-22	1,30%
	Nordea	7 724 001	8 324 001	2024-06-19	0,96%
	Nordea	22 650 000	24 650 000	2025-09-17	1,08%
	Nordea	24 141 648	25 141 648	2023-06-21	1,04%
	Nordea	27 150 000	27 750 000	2023-03-16	1,09%
		125 790 649	132 990 649		
	Kortfristig del av långfristig skuld				
	Nästa års beräknade amorteringar	4 000 000	7 200 000		
		4 000 000	7 200 000		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	121 790 649	125 790 649		
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 790 649 kr				

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Snöskottning	215 670	27 600
	Löner	0	7 350
	Sociala avgifter	0	750
	Ränta	72 106	64 062
	Förutbetalda avgifter & hyror	1 701 162	1 742 334
	Övriga upplupna kostnader	382 123	30 691
		2 371 061	1 872 787

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppfräschning av möteslokalen på 105:an, nytt golv och målning av väggar

Rengöring av imkanaler, kök- och badrumsventiler i samtliga lägenheter

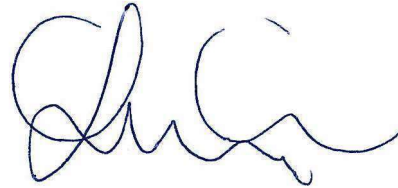
Ny hiss på Kungsvägen 111 och 113

Styrelsens underskrifter

TIMRÅ den 21, 2 2023



Ulrica Lindkvist
Ledamot



Lena Eriksson
Ledamot



Oliver Nordström
Ledamot



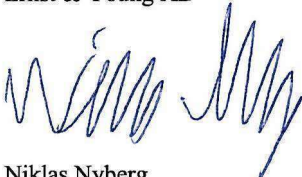
Lennart Larsson
Ledamot



Tore Dahlin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29, 3 2023

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå för räkenskapsåret 2022-01-01 -2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Sundsvall den 29 mars 2023

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor