

# Årsredovisning 2023



## Brf Örnklovägen

Org nr 769631-5071

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Örnklovägen, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och i förkommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2016.

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter med äganderätt:

Värmdö Hemmesta 11:272-275

Värmdö Hemmesta 11:508-511

Värmdö Hemmesta 11:37 (väg)

Föreningens fastigheter består av 24 lägenheter fördelade på 8 parhus och 8 minivillor.

Varje bostadsrätt har egen entré samt ett markområde som tillhör bostadsrätten (nyttjanderättsområde) samt uppställningsplats för bil.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

16 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kolvik. Samfälligheten förvaltar vägar, badplats, bryggor och grönområden i Kolvik.

#### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheterna helt befriade från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår 2017-2018.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 79 355 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 348 000 kr och markvärde 31 007 000 kr. Värdeår är 2017-2018.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 maj 2017.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 597 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt underhållsplan med 200 000 kr per år.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Goran Dimic Victor Axgaard Jonas Rune Tina Sandberg Mikael Eriksson Anna Sköldberg	Ordförande t o m 2023-12-17    Ordförande från 2023-12-18
-----------	---	---

Suppleant	Susanne Öberg Dimic Jessica Ingerlund Annika Eriksson
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Revisorer

BoRevision Sverige AB	Huvudansvarig revisor	Niclas Wärenfeldt
-----------------------	-----------------------	-------------------

### Valberedning

Anders Gidrup  
Jonas Ingerlund

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2023 löpte två av föreningens lån ut och förhandlades om till löptiderna; 1 år med fast ränta på 3,92% samt 2 år med fast ränta på 3,87%.

Bostadsrättsföreningen Örnklovägen ingår i Kolviks samfällighetsförening, org.nr 717904-9999. Samfällighetsföreningen ansvarar för underhåll av föreningens vägar. I början av 2022 publicerade Skatteverket ett ställningstagande där man ansåg att alla samfällighetsföreningar skulle momsregistreras och därmed ta ut moms på avgifterna till sina medlemmar. Det trädde i kraft den 1 januari 2023 och därmed var Kolviks samfällighetsförening momspliktig och debiterar 25% moms till medlemmarna. Samtliga kostnader som faktureras medlemmarna är momspliktiga, både driftkostnader samt amortering och räntekostnader. Kostnaden från Kolviks samfällighetsförening har, under 2023, därmed ökat med drygt 53 000 kr.

I föreningens underhållsplan framgår att ommålning av fastigheterna är planerad att utföras under 2026. Under året har föreningen gjort en översyn avseende behovet av ommålning och styrelsen tog in en extern målerikonstult som granskade fastigheterna. Utfallet av granskningen är att föreningen planerar att utföra ommålningen under 2025.

I slutet av året fattade styrelsen beslut att påbörja amortering av föreningens lån. Amortering kommer att ske med 100 000 kr per år, från och med 2024. Styrelsen har tagit beslut att höja avgifterna för 2024 med 10%. Den främsta anledningen till höjningen är de ökade räntekostnaderna samt att föreningen kommer att påbörja amortering av lånen.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 593	1 433	1 388	1 371
Resultat efter finansiella poster	-674	-465	-403	-451
Soliditet (%)	73,6	73,9	74,0	74,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	537	520	514
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 961	11 961	11 999	11 999
Sparande per kvm (kr/kvm)	64	143	166	148
Räntekänslighet (%)	20,0	22,3	23,1	23,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	42	56	59	46
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	99,9

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

## **Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror främst på uppskrivningen av byggnaden som gjordes i samband med föreningens bildande och köpet av fastigheten.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga något vilket kan påverka föreningens likviditet negativt. Föreningen har därför beslutat att höja årsavgifterna med 10% från 1 januari 2024, bl a för att täcka de ökade räntekostnaderna men också för att bibehålla en god likviditet.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 153 264	26 423 680	506 680	-28 541 004	-465 053	<b>91 077 567</b>
Avskrivning uppskrivning		-131 580		131 580		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			200 000	-665 053	465 053	<b>0</b>
Årets resultat					-674 369	<b>-674 369</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>93 153 264</b>	<b>26 292 100</b>	<b>706 680</b>	<b>-29 074 477</b>	<b>-674 369</b>	<b>90 403 198</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-29 074 477
årets förlust	-674 369
	<b>-29 748 846</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
i ny räkning överföres	-30 248 846
	<b>-29 748 846</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 593 342	1 433 113
Övriga rörelseintäkter		144	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 593 486</b>	<b>1 433 113</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-391 015	-406 209
Övriga externa kostnader	3	-62 379	-101 594
Avskrivningar		-845 564	-845 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 298 958</b>	<b>-1 353 367</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>294 528</b>	<b>79 746</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 498	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 395	-544 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-968 897</b>	<b>-544 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-674 369</b>	<b>-465 053</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-674 369</b>	<b>-465 053</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	120 823 000	121 668 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 823 000</b>	<b>121 668 564</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>120 823 000</b>	<b>121 668 564</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	1 559 181	790 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	35 774	32 371
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 594 955</b>	<b>822 751</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		468 757	674 522
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>468 757</b>	<b>674 522</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 063 712</b>	<b>1 497 273</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>122 886 712</b>	<b>123 165 837</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		93 153 264	93 153 264
Uppskrivningsfond	7	26 292 100	26 423 680
Fond för yttre underhåll		706 680	506 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 152 044</b>	<b>120 083 624</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-29 074 477	-28 541 004
Årets resultat		-674 369	-465 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-29 748 846</b>	<b>-29 006 057</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90 403 198</b>	<b>91 077 567</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	21 800 000	11 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 800 000</b>	<b>11 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 100 000	20 900 000
Leverantörsskulder		354 164	18 901
Övriga skulder		708	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	228 642	169 369
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 683 514</b>	<b>21 088 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 886 712</b>	<b>123 165 837</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-674 369	-465 053
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		845 564	845 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>171 195</b>	<b>380 511</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-337 319	339
Förändring av kortfristiga skulder		395 244	-13 785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>229 120</b>	<b>367 065</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>229 120</b>	<b>267 065</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 464 898	1 197 833
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 694 018</b>	<b>1 464 898</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2021 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 593 342	1 433 113
	<b>1 593 342</b>	<b>1 433 113</b>

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten, sophämtning samt upplåtelse av parkeringsplats.

#### Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	0	4 119
Snöröjning/sandning	4 922	3 026
Besiktningkostnader	0	6 425
Samfällighetsförening	168 234	114 947
Reparationer	0	21 515
Fastighetsel	6 653	10 977
Vatten och avlopp	105 883	139 649
Avfallshantering	56 891	50 591
Försäkringskostnader	46 822	40 728
Förbrukningsinventarier	0	12 888
Städning	1 610	1 344
	<b>391 015</b>	<b>406 209</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	0	6 136
Föreningsgemensamma kostnader	0	743
Revisionsarvode	15 625	31 250
Ekonomisk förvaltning	38 624	37 624
Bankkostnader	1 750	1 581
Medlems-/föreningsavgifter	4 780	4 710
Övriga poster	1 600	19 550
	<b>62 379</b>	<b>101 594</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 556 351	84 556 351
Mark	40 494 469	40 494 469
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 050 820</b>	<b>125 050 820</b>
Ingående avskrivningar	-3 382 256	-2 536 692
Årets avskrivningar	-845 564	-845 564
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 227 820</b>	<b>-3 382 256</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 823 000</b>	<b>121 668 564</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 348 000	48 348 000
Taxeringsvärden mark	31 007 000	31 007 000
	<b>79 355 000</b>	<b>79 355 000</b>

### Not 5 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3	3
Avräkningskonto förvaltare	1 225 262	790 377
Andra kortfristiga fordringar	333 916	0
	<b>1 559 181</b>	<b>790 380</b>

Andra kortfristiga fordringar, 333 916 kr, avser dubbla utbetalningar och överföringar kopplade till lån med förfalldag i december men betalda/överförda i januari 2024. Beloppet ingår därmed också som en del av leverantörsskulden per 231231.

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	9 964	9 656
Försäkring	18 055	17 935
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 780	4 780
Hemsida	2 975	0
	<b>35 774</b>	<b>32 371</b>

### Not 7 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	26 423 680	26 555 260
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-131 580	-131 580
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 292 100</b>	<b>26 423 680</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	3,87	2025-01-28	10 900 000	10 900 000
SEB	1,49	2026-09-28	11 000 000	11 000 000
SEB	3,92	2024-01-28	10 000 000	10 000 000
			<b>31 900 000</b>	<b>31 900 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 100 000	-20 900 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 10 000 000 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	21 837	15 273
El	619	1 295
Avräkning Brf och Projektet	65 000	65 000
Förutbetalda avgifter och hyror	141 186	87 800
	<b>228 642</b>	<b>169 368</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

Värmdö en dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Eriksson  
Ordförande

Victor Axgaard

Kristina Sandberg

Anna Sköldberg

Jonas Rune

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
BoRevision Sverige AB

Niclas Wärenfeldt  
Revisor




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Örnklovägen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-21 15:05:11

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Sköldberg (19920506XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 14:53:49
 Kristina Maria Sandberg (19551120XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 14:14:10
 Jonas Rune (19740416XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 18:08:03
 MIKAEL ERIKSSON (19650328XXXX) Ordförande	2024-04-21 12:57:36
 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2024-04-21 15:05:11
 VICTOR AXGAARD (19851102XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-18 15:33:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Örnklovägen.pdf (400722 byte)

F24C1987A4CC2680D9E072DF27A4407CCBDB2AB7202E9EC4108B91536E3DD8D80FD3E1B7AB9B7750B818  
1664658356BA0989B81A4338B3F6118440708CEE20B9

<https://esign.summera.support/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örnklovägen, org.nr. 769631-5071

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnklovägen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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.

#### 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 Örnklovågen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-21 15:05:54

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2024-04-21 15:05:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (139337 byte)

FF330A854F7E403B2E5F1BA95EFF103B3B5E9976B2DD011CE5270AF97649670FA63C8C57EEB0F4BA49D6  
CE38DAA93051C278124291B398AD9962E970521589B9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

