



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Örnen i Helsingborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknads bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Helsingborg, 743000-1052 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945.

Föreningen äger fastigheten Mullbäret 9 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Vagnmansgatan 18-22 samt Handelsmansgatan 2 A-C.

Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 374,5 m² och 2 bostadsrättslokaler på totalt 280 m² samt 3 hyresrättslokaler med en totalyta på 112 m². Föreningen har 18 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), el- och värmearbeten (2006) samt bytt till säkerhetsdörrar (2010). Föreningen har 2014 installerat fiberoptik samt kopplat in fastighetens lokaler till Öresundskrafts stadsnät. År 2018 har föreningen renoverat och byggt ut balkongerna. År 2021 har föreningen byggt ett sophus och renoverat utemiljön.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts i april 2022 av förvaltare och styrelsen. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under 2022 har följande större underhåll utförts:

- Glidgjutning av ventilationsstammar
- Taksäkerhetsarbete

Inom de närmsta åren planeras följande större underhåll:

- Fönsterbyte
- Eventuellt renovering av tak

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 228 903 kr. Förra året var resultatet 313 578 kr.

Den 1 oktober 2021 höjdes årsavgiften med 1 %.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den sista augusti 2022 var behållningen 1 591 250 kr.

Den 1 oktober 2022 höjs årsavgiften med 2 % och uppgår därefter till ca 966 kr/m².

VG
PL

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 februari 2022.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Martin Björck, ordförande

Henrik Norberg

Lennart Flodin

Bo Nilsson

Revisor har varit Pontus Kristoffersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa goda förutsättningar för trivsel och långsiktigt boende.

Målen ska omsättas i handling genom

- att med god framförhållning skapa en jämn avgiftsutveckling
- att ge trygghet i boendet
- att erbjuda en attraktiv utemiljö

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Medlemsantalet var vid räkenskapsårets början 58 och vid årets slut 61.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 584	2 562	2 544	2 531
Resultat efter finansiella poster (tkr)	229	314	401	369
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	191	391	572	418
Soliditet	24 %	24 %	22 %	24 %
Årsavgift (kr/kvm)	947	938	938	928
Drift (kr/kvm)	494	506	411	448
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	193	201	167	181
Lån (kr/kvm)	4 829	4 757	4 952	3 908
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 562	18 851	19 958	16 539
Räntekänslighet	5 %	6 %	5 %	4 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2 766,5 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Ph VG

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	44 965		1 144 594	2 822 049	313 578
Disposition enligt stämmobeslut				313 578	-313 578
Till fond för yttre underhåll			75 000	-75 000	
Från fond för yttre underhåll			-37 117	37 116	
Årets resultat					228 903
Vid årets slut	44 965		1 182 477	3 097 743	228 903

Tilläggsupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	228 903	313 578
Från fond för yttre underhåll*	37 117	157 804
Till fond för yttre underhåll**	-75 000	-80 000
Resultat efter disposition av underhåll	191 020	391 382

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 097 743
Årets resultat	228 903
Balanseras i ny räkning	3 326 646

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

PH VG

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	2 584 242	2 561 516
Övriga rörelseintäkter		14 600	282 833
Summa rörelsens intäkter		2 598 842	2 844 349
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 367 374	-1 400 030
Planerat underhåll		-37 117	-157 804
Övriga externa kostnader	3	-165 804	-167 560
Personalkostnader och arvoden	4	-19 258	-61 323
Avskrivningar		-624 312	-583 645
Summa rörelsens kostnader		-2 213 865	-2 370 362
Rörelseresultat		384 977	473 987
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 399	352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 473	-160 761
Summa finansiella poster		-156 074	-160 409
Resultat efter finansiella poster		228 903	313 578
Årets resultat		228 903	313 578

V6
Ph

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 911 887	15 715 840
Pågående nyanläggningar		18 504	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 930 391	15 715 840
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 930 891	15 716 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 368	27 842
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 591 250	2 050 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 676	13 420
Summa kortfristiga fordringar		1 733 294	2 091 299
Summa omsättningstillgångar		1 733 294	2 091 299
SUMMA TILLGÅNGAR		18 664 185	17 807 639

Ph V9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 965	44 965
Fond för yttre underhåll		1 182 477	1 144 594
Summa bundet eget kapital		1 227 442	1 189 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 097 743	2 822 049
Årets resultat		228 903	313 578
Summa fritt eget kapital		3 326 646	3 135 627
Summa eget kapital		4 554 088	4 325 186
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	8 979 266	11 914 000
Summa långfristiga skulder		8 979 266	11 914 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	4 380 750	1 247 016
Leverantörsskulder		167 790	70 844
Skatteskulder		6 700	7 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		575 591	243 160
Summa kortfristiga skulder		5 130 831	1 568 453
Summa skulder		14 110 097	13 482 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 664 185	17 807 639

Dh VG

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,38%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

TK v4

Not 1 Rörelsens intäkter

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 246 833	2 226 384
Årsavgifter lokaler	250 341	248 064
Hyror	87 068	87 068
	<u>2 584 242</u>	<u>2 561 516</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	14 600	8 760
Övriga intäkter	-	274 073
	<u>14 600</u>	<u>282 833</u>
Summa	2 598 842	2 844 349

Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelser. I övriga intäkter föregående år ingår ersättning från försäkringsbolaget med 273 771 kr. Kostnaden för försäkringsärendet bokas i posten löpande underhåll.

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	428 881	427 973
Vatten	104 487	129 000
Renhållning	53 662	52 795
Löpande underhåll	216 768	368 047
Fastighetsservice	398 574	260 216
Fastighetsförsäkring	41 395	40 196
Kommunikation	26 916	26 832
Fastighetsavgift/-skatt	96 691	94 971
Summa	1 367 374	1 400 030

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning. I posten löpande underhåll föregående år ingår kostnader för försäkringsärende.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	129 195	135 073
Juridiska kostnader	-	1 014
Arvode extern revisor	10 000	10 500
Medlemsverksamhet	26 609	20 973
Summa	165 804	167 560

Ph¹⁴

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Lön	-	38 881
Styrelsearvode	14 000	8 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Sociala kostnader	1 258	10 442
Summa	19 258	61 323
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>3 549</i>	<i>369</i>

Arvodet betalas ut i efterhand och ingen reservering är gjord i bokslutet. Årets kostnad avser det som betalats ut under året. Föreningen har haft en deltidsanställd städerska till och med mars 2021.

Ansvarsförbindelser

Fastigo	-	1 321
Summa	-	1 321

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 422 764	20 197 703
Årets investeringar	1 820 359	4 225 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 243 123	24 422 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 763 609	-8 179 964
Årets avskrivningar	-624 312	-583 645
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 387 921	-8 763 609
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 685	56 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 685	56 685
Utgående redovisat värde	16 911 887	15 715 840
varav byggnader	16 855 202	15 659 155
varav mark	56 685	56 685

Årets investeringar avser tätning av ventilationskanaler och taksäkerhet.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	23 600 000	11 800 000	35 400 000
Hyreshus lokaler	1 629 000	597 000	2 226 000
Summa	25 229 000	12 397 000	37 626 000

Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	-	3 573 533
Årets anskaffningar, sophus och renovering utemiljö	-	651 528
Årets anskaffningar, ventilation och taksäkerhet	1 820 359	
Årets anskaffningar, utemiljö	18 504	
Överfört till byggnader	-1 820 359	-4 225 061
Vid årets slut	18 504	-

Pl^{vg}

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek AB	1,50 %	2023-03-30	2023-03-30	1 172 000	1 268 000
Stadshypotek AB	0,99 %	2024-03-01	2024-03-01	471 016	561 016
Stadshypotek AB	1,32 %	2029-03-01	2029-03-01	468 750	493 750
Stadshypotek AB	0,97 %	2026-04-30	2026-04-30	1 019 500	1 119 500
Stadshypotek AB	1,42 %	2022-10-30	2022-10-30	2 643 750	2 718 750
Stadshypotek AB	1,01 %	2028-12-01	2028-12-01	2 662 500	2 737 500
Stadshypotek AB	0,95 %	2025-03-01	2025-03-01	828 750	968 750
Stadshypotek AB	1,07 %	2024-03-30	2024-03-30	2 218 750	2 343 750
Stadshypotek AB	1,05 %	2028-06-30	2028-06-30	900 000	950 000
Stadshypotek AB	1,49 %	2027-01-30	2027-01-30	975 000	-
Summa				13 360 016	13 161 016
varav kortfristig del				4 380 750	1 247 016
varav långfristig del				8 979 266	11 914 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från FAR att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 9 680 016 kr om fem år. Hänsyn har ej tagits till eventuellt nya lån för finansiering av underhåll/investeringar.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	14 180 000	13 828 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	14 180 000	13 828 000

Ph 14

Underskrifter

Helsingborg, 23 - 01 - 2023.



Martin Björck



Lennart Flodin



Henrik Norberg



Bo Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 - 01 - 2023



Pontus Kristoffersson
Av föreningen vald revisor

Valon Gashi



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ph VG

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Helsingborg, org.nr. 743000-1052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 augusti 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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:

- företaget 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.

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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Helsingborg den 1 ~~2022~~
16-01-2023



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Pontus Kristoffersson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

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

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne