

Årsredovisning 2021

BRF ÖRNEN I MALMÖ

716407-0406



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖRNEN I MALMÖ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1981-04-30.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

LÄGENHETSFÖRDELNING

Antal rum	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
Antal LGH	9	34	72	45	3	4

Antalet lägenheter uppgår till 167 med en sammanlagd lägenhetsyta på 14 242 kvm.

I föreningen finns också en lokal med en yta på 82 kvm.

Samtliga lägenheter har tillgång till källarförråd. Bostadsrättsföreningen har också några extra källarförråd som hyrs ut separat till boende. Föreningen disponerar även en övernattningslägenhet som delägarna kan korttidshyra.

FÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också kollektivt tecknat bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ermin Sadikovic	Ordförande
Fredrik Florenius	Styrelseledamot
Stefan Johansson	Styrelseledamot
Pär Halje	Styrelseledamot
Sofie Von Homeyer	Styrelseledamot
Iréne Molin	Suppleant
Sanny Hell	Suppleant
Sima Sabet	Suppleant

VALBEREDNING

Péter Bódis, Lovisa Halje och Pia Sjöstrand .

REVISORER

Andrea Åkesson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Helena Nordin	Internrevisor	Ordinarie
Ewa Glimhed	Internrevisor	Suppleant

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda styrelsemöten.

FÖRVALTNING

Nabo har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

EKONOMI

Den genomsnittliga årsavgiften vid årets utgång uppgick till 747 kr/ m². Avgifterna kvarhölls oförändrade vid ingången av år 2021.

Under året har föreningen amorterat 3 miljoner kronor på sina lån.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under räkenskapsåret vid behov bytt ut tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

Målning av trapphusen har avslutats och fullgjorts.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

På grund av ökade energikostnader och större underhållskostnader kommer avgiften eventuellt höjas med ca 2% under 2022.

Utbyte av hissarna, totalt 15 st, upphandlades under 2021. Arbetet påbörjas under 2022 och kommer att fortgå med 5 hissar per år under 3 år.

Vid årsmötet 2021 togs beslut om investering av solcellsanläggning. Arbetet med upphandling påbörjades 2021 och installation kommer att genomföras under 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 235 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 230 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 788 638	10 775 119	10 769 631	10 748 468
Resultat efter fin. poster	2 325 325	2 777 814	1 372 641	2 028 942
Soliditet, %	22	20	18	12

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	12 041 989	-	-	12 041 989
Upplåtelseavgifter	7 616 662	-	-	7 616 662
Fond, yttre underhåll	5 427 878	-	960 000	6 387 878
Balanserat resultat	-585 943	2 777 814	-960 000	1 231 872
Årets resultat	2 777 814	-2 777 814	2 325 325	2 325 325
Eget kapital	27 278 401	0	2 325 325	29 603 726

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 231 872
Årets resultat	2 325 325
Totalt	3 557 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	960 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-403 751
Balanseras i ny räkning	3 000 947
	3 557 196

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		10 788 638	10 775 117
Rörelseintäkter		3	711
Summa rörelseintäkter		10 788 641	10 775 828
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-5 659 710	-5 007 320
Övriga externa kostnader	7	-247 910	-274 042
Personalkostnader	8	-166 871	-156 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 455 936	-1 455 515
Summa rörelsekostnader		-7 530 427	-6 893 287
RÖRELSERESULTAT		3 258 214	3 882 541
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-932 889	-1 104 726
Summa finansiella poster		-932 889	-1 104 726
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 325 325	2 777 814
ÅRETS RESULTAT		2 325 325	2 777 814

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark 9 128 731 824 130 187 760

Summa materiella anläggningstillgångar 128 731 824 130 187 760

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav 100 100

Summa finansiella anläggningstillgångar 100 100

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR 128 731 924 130 187 860

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar 106 979 0

Övriga fordringar 41 670 2 207

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 615 045 230 978

Summa kortfristiga fordringar 763 694 233 185

Kassa och bank

Kassa och bank 6 432 105 5 346 334

Summa kassa och bank 6 432 105 5 346 334

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR 7 195 799 5 579 519

SUMMA TILLGÅNGAR 135 927 723 135 767 379

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 041 989	12 041 989
Upplåtelseavgifter		7 616 662	7 616 662
Fond för yttre underhåll		6 387 878	5 427 878
Summa bundet eget kapital		26 046 529	25 086 529
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 231 872	-585 943
Årets resultat		2 325 325	2 777 814
Summa fritt eget kapital		3 557 196	2 191 872
SUMMA EGET KAPITAL		29 603 726	27 278 401
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 000 000	71 500 000
Summa långfristiga skulder		46 000 000	71 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		57 500 000	35 000 000
Leverantörsskulder		1 488 721	575 049
Skatteskulder		19 952	14 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 315 324	1 398 987
Summa kortfristiga skulder		60 323 997	36 988 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 927 723	135 767 379

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	5 346 334	4 239 741
Resultat efter finansiella poster	2 325 325	2 777 814
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 455 936	1 039 178
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 781 261	3 816 992
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-530 509	-24 839
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	835 019	314 440
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	4 085 771	4 106 593
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-3 000 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 000 000	-3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 085 771	1 106 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 432 105	5 346 334

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Boverket, bidrag lokaler	0	7 150
Hysesbortfall, lokaler	0	-14 295
Hysesintäkter förråd	16 190	17 363
Hysesintäkter, lokaler	114 690	114 360
Årsavgifter, bostäder	10 611 240	10 611 240
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 118	18 901
Övernattningslägenhet	32 400	20 400
Övriga intäkter	2	709
Summa	10 788 641	10 775 828

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	108 551	31 213
Fastighetsskötsel	248 691	294 022
Fastighetsskötsel, inköp material	28 366	24 723
Fastighetsskötsel, trädgård	31 307	38 686
Larm och bevakning	0	1 471
Snöskottning	975	0
Städning	226 767	224 881
Ventilationskontroll OVK	0	114 313
Övrigt	1 883	0
Summa	646 540	729 309

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Bostäder	50 730	31 831
Fasader	51 236	0
Gemensamma utrymmen	409 349	165 662
Hissar	45 509	56 185
Installationer	0	190 136
Periodiskt underhåll	403 751	0
Tvättstuga	169 818	522 165
Ventilation	57 426	0
Summa	1 187 819	965 979

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	793 191	509 962
Sophämtning	377 841	269 953
Uppvärmning	1 508 882	1 359 829
Vatten	479 404	498 895
Summa	3 159 318	2 638 639

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	191 460	195 549
Fastighetsförsäkringar	124 685	133 669
Fastighetsskatt	253 383	248 373
Kabel-TV	96 505	95 802
Summa	666 033	673 393

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Bankkostnader	9 125	9 140
Ekonomisk förvaltning	170 017	168 104
Förbrukningsmaterial	3 951	0
Revisionsarvoden	18 925	20 325
Trycksaker	6 994	8 013
Övriga förvaltningskostnader	14 077	26 452
Övriga kostnader	24 822	42 008
Summa	247 910	274 042

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	35 533	38 160
Styrelsearvoden	118 938	118 250
Övriga arvoden	12 400	0
Summa	166 871	156 410

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	152 398 719	152 398 719
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	152 398 719	152 398 719
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 210 959	-20 755 444
Årets avskrivning	-1 455 936	-1 455 515
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 666 895	-22 210 959
Utgående restvärde enligt plan	128 731 824	130 187 760
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 380 000</i>	<i>9 380 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	162 624 000	162 624 000
Taxeringsvärde mark	125 349 000	125 349 000
Summa	287 973 000	287 973 000

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	2022-06-16	0,33 %	17 000 000	0
Nordea Hypotek	2022-06-22	0,34 %	15 000 000	0
Nordea Hypotek	2022-03-16	1,35 %	25 500 000	0
Nordea Hypotek	2023-06-21	0,75 %	24 000 000	0
Nordea Hypotek	2024-06-19	0,85 %	22 000 000	0
Summa			103 500 000	0
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>57 500 000</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	126 611 000	126 611 000
Summa	126 611 000	126 611 000

Underskrifter

Malmö, 2022 - 05 - 04

Ort och datum

Ermin Sadikovic

Ermin Sadikovic
Ordförande

Fredrik Florenius

Fredrik Florenius
Styrelseledamot

Stefan Johansson

Stefan Johansson
Styrelseledamot

Pär Halje

Pär Halje
Styrelseledamot

Sofie Von Homeyer

Sofie Von Homeyer
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 11

Andrea Åkesson

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor

Helena Nordin

Ordinarie
Helena Nordin
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö, org. nr 716407-0406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma avhållas en gång om året före juni månads utgång. Så har inte skett under 2021 utan stämman avhölls under september månad.

Malmö den

KPMG AB 11 maj 2022



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Helena Nordin

Förtroendevald revisor