



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 240 |
| 87 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3651 |
| Totalt 88 objekt | | 3891 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 83 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|-----------------------------|-----|-------------|-------|--|
| Stockholm Jerusalem GA:1 | G:A | 716420-6893 | | Sopsugsystem omfattande en m ottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransport ör och andra ledningar mm |

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|------------------------|------------|------------|------------|
| Birgitta Andersson | Ordförande | 2011-02-07 | |
| Roland Bard | Ledamot | 2021-03-08 | |
| Tommy Sörstrand | Ledamot | 2020-02-19 | |
| Niklas Svensson | Ledamot | 2020-02-03 | |
| Jesper Thomasson | Ledamot | 2022-02-24 | |
| Siri Mårtensson | Ledamot | 2021-03-08 | 2022-02-24 |
| Tobias Åkerlind | Ledamot | 2022-02-24 | |
| Ruben Johan A Behaeghe | Ledamot | 2021-03-08 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Andersson, Roland Bard o Ruben Behaeghe.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Andersson, Roland Bard, Niklas Svensson, Jesper Thomasson, Tobias Åkerlind, Ruben Johan A Behaeghe.

Revisorer har varit: Jan-Erik K J Ingwall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Filip Björlund och Johhanes Rehnberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-21. På stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2022 | Renovering trappuppgång och cykelkällare, nya cykelställ |
| 2021 | Brandsäkrat, tätning av brandceller |
| 2021 | Ny ventilation och värmepump |
| 2021 | Ny mur mellan fastigheterna Örnar och Krisnebergshöjden |
| 2021 | Ny ledbelysning i gemensamhetsutrymmen inomhus och utomhus |
| 2020 | Stampolning |
| 2017 | Dränering av fastigheten på baksidan |
| 2015 | Byte av termostat i samtliga lägenheter samt förskola |
| 2014 | Nya hissar |
| 2013 | Nytt yttertak och nya rör i krypgrunden |
| 2012 | Nya tvättstugor |
| 2012 | Renovering av värme- och underhållscentral |
| 2011 | Nya balkonger |
| 2011 | Renovering av fasad |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

1. Styrelsen planerar att genomföra gemensam upphandling av el genom individuell mätning och debitering (IMD).
2. Styrelsen undersöker möjligheten att bygga till lägenheter.
3. Föreningen kommer att behöva byta stammar inom en 5-årsperiod.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 16 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 21/22 | 20/21 | 19/20 | 18/19 | 17/18 |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 201 | 298 | 298 | 270 | 230 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 7 284 | 7 335 | 5 819 | 5 870 | 5 922 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 131 | 169 | 165 | 155 | 162 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 839 | 746 | 742 | 661 | 713 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 931 | 922 | 922 | 919 | 922 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 089 | 1 098 | 1 106 | 1 014 | 1 036 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 236 | 4 270 | 4 301 | 3 942 | 4 030 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -289 | -7 889 | -710 | 171 | 302 |
| Soliditet, % | -15 | -14 | 16 | 18 | 17 |

*Soliditet är negativt men det finns ett betydande övertäckningsvärde i föreningens fastighet.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 120 100 | 0 | 0 | 120 100 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 1 987 650 | 0 | 0 | 1 987 650 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 472 000 | 0 | 65 000 | 537 000 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 2 579 750 | 0 | 65 000 | 2 644 750 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 765 657 | -7 889 455 | -65 000 | -6 188 797 |
| Årets resultat, kr | -7 889 455 | 7 889 455 | -289 352 | -289 352 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -6 123 798 | 0 | -354 352 | -6 478 149 |
| S:a eget kapital, kr | -3 544 048 | 0 | -289 352 | -3 833 399 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 537 000 kr samt ianspråktagande skett med 472 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -6 123 797 |
| Årets resultat, kr | -289 352 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -537 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 472 000 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -6 478 149 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -6 478 149 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|-------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | |
| Nettoomsättning | 4 236 310 | 4 270 187 |
| Rörelsekostnader | | |
| Drift och underhåll | -3 671 436 | -11 259 252 |
| Övriga externa kostnader | -63 054 | -78 627 |
| Personalkostnader och arvoden | -113 501 | -123 370 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -488 745 | -488 745 |
| Summa rörelsekostnader | <u>-4 336 737</u> | <u>-11 949 993</u> |
| Rörelseresultat | -100 427 | -7 679 806 |
| Finansiella poster | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 697 | 2 282 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -190 622 | -211 930 |
| Summa finansiella poster | <u>-188 925</u> | <u>-209 648</u> |
| Årets resultat | -289 352 | -7 889 455 |

| Balansräkning | | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 23 297 632 | 23 786 377 |
| | | <u>23 297 632</u> | <u>23 786 377</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 700 | 700 |
| | | <u>700</u> | <u>700</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>23 298 332</u> | <u>23 787 077</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 0 | 7 013 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 1 399 975 | 1 855 529 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 259 494 | 136 786 |
| | | <u>1 659 469</u> | <u>1 999 328</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 11 | 638 | 638 |
| Kassa och bank | Not 12 | 171 212 | 153 084 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 831 318</u> | <u>2 153 050</u> |
| Summa tillgångar | | <u>25 129 651</u> | <u>25 940 128</u> |

| Balansräkning | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 2 107 750 | 2 107 750 |
| Yttre underhållsfond | 537 000 | 472 000 |
| | <u>2 644 750</u> | <u>2 579 750</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -6 188 797 | 1 765 657 |
| Årets resultat | -289 352 | -7 889 455 |
| | <u>-6 478 149</u> | <u>-6 123 797</u> |
| Summa eget kapital | <u>-3 833 399</u> | <u>-3 544 047</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 19 742 000 | 28 342 050 |
| | <u>19 742 000</u> | <u>28 342 050</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 8 600 050 | 200 000 |
| Leverantörsskulder | 201 721 | 526 796 |
| Skatteskulder | 20 476 | 13 022 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 398 803 | 402 307 |
| | <u>9 221 050</u> | <u>1 142 125</u> |
| Summa skulder | <u>28 963 050</u> | <u>29 484 175</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>25 129 651</u> | <u>25 940 128</u> |

| Kassaflödesanalys | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -289 352 | -7 889 455 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 488 745 | 488 745 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 199 393 | -7 400 710 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -115 695 | 39 374 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -321 125 | 235 937 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -237 426 | -7 125 399 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -200 000 | 5 900 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -200 000 | 5 900 000 |
| Årets kassaflöde | -437 426 | -1 225 399 |
| Likvida medel vid årets början | 1 981 436 | 3 206 835 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 544 010 | 1 981 436 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,35 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,5-5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 671 048 kr.

| Noter | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 398 608 | 3 364 800 |
| Hyror | 633 906 | 606 916 |
| Bredband | 130 500 | 132 625 |
| Övriga intäkter | 73 296 | 165 849 |
| Bruttoomsättning | <u>4 236 310</u> | <u>4 270 190</u> |
| Hysesförluster | 0 | -3 |
| | 4 236 310 | 4 270 187 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 365 355 | 413 862 |
| Reparationer | 382 040 | 609 094 |
| El | 98 435 | 103 898 |
| Uppvärmning | 302 669 | 470 948 |
| Vatten | 109 000 | 80 996 |
| Sophämtning | 110 944 | 138 351 |
| Fastighetsförsäkring | 165 378 | 114 011 |
| Kabel-TV och bredband | 176 898 | 193 167 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 184 123 | 172 643 |
| Förvaltningsarvoden | 400 087 | 357 643 |
| Övriga driftkostnader | 54 129 | 44 436 |
| Planerat underhåll | 1 322 378 | 8 560 203 |
| | 3 671 436 | 11 259 252 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 13 969 | 1 828 |
| Administrationskostnader | 11 694 | 24 534 |
| Extern revision | 12 625 | 11 438 |
| Medlemsavgifter | 24 766 | 40 827 |
| | 63 054 | 78 627 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 95 200 | 95 200 |
| Revisionsarvode | 0 | 3 000 |
| Sociala avgifter | 18 301 | 25 170 |
| | 113 501 | 123 370 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 682 | 1 939 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 8 | 8 |
| Övriga ränteintäkter | 1 007 | 334 |
| | 1 697 | 2 282 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 189 555 | 204 647 |
| Övriga räntekostnader | 1 067 | 7 283 |
| | 190 622 | 211 930 |

| Noter | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 36 127 585 | 36 127 585 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 137 663 | 137 663 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 36 265 248 | 36 265 248 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -12 478 871 | -11 990 126 |
| Årets avskrivningar | -488 745 | -488 745 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 967 616 | -12 478 871 |
| Utgående redovisat värde | 23 297 632 | 23 786 377 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 54 000 000 | 44 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 703 000 | 3 011 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 109 000 000 | 68 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 016 000 | 1 560 000 |
| Summa taxeringsvärde | 168 719 000 | 116 571 000 |
| Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 700 | 700 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 700 | 700 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 27 815 | 27 815 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 363 860 | 1 819 423 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 8 300 | 8 291 |
| | 1 399 975 | 1 855 529 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 259 076 | 135 358 |
| Upplupna intäkter | 417 | 1 428 |
| | 259 494 | 136 786 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 11 Kortfristiga placeringar | | |
| Fonus | 638 | 638 |
| | 638 | 638 |
| Not 12 Kassa och bank | | |
| Handkassa | 343 | 343 |
| Nordea | 102 225 | 102 225 |
| Swedbank | 68 644 | 50 516 |
| | 171 212 | 153 084 |

| Noter | | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---------------|---|------------------|-------------------------|
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut | | |
| | | | Nästa års amortering |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag |
| Nordea | 39788879128 | 1,38% | 2022-11-16 |
| Nordea | 39788931375 | 0,55% | 2022-11-16 |
| Nordea | 39798257820 | 0,45% | 2024-01-17 |
| Nordea | 39798266404 | 0,78% | 2025-05-21 |
| | | | Belopp |
| | | | 3 100 000 |
| | | | 5 500 050 |
| | | | 8 392 000 |
| | | | 11 350 000 |
| | | | 28 342 050 |
| | | | 200 000 |
| | | | 200 000 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | 27 342 050 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | 19 742 000 |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | |
| | Ställda säkerheter | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 25 962 000 | 25 962 000 |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | 8 600 050 | 200 000 |
| | | 8 600 050 | 200 000 |
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| | Upplupna räntekostnader | 16 471 | 16 523 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 303 196 | 285 415 |
| | Övriga upplupna kostnader | 79 136 | 100 369 |
| | | 398 803 | 402 307 |
| | Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | |

| Noter | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---------------|--|------------|
| Not 16 | Väsentliga händelser efter årets slut | |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Birgitta Andersson

.....
Jesper Thomasson

.....
Roland Bard

.....
Ruben Johan A Behaeghe

.....
Tobias Åkerlind

.....
Tommy Sörstrand

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnar i Stockholm, org.nr. 702002-6790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnar i Stockholm 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 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Örnar i Stockholm 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik Ingwall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-12-15 kl. 10:59:59



TOBIAS ÅKERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-12-17 kl. 15:27:44



TOMMY SÖRSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-12-14 kl. 13:35:50



ROLAND BARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-12-12 kl. 14:38:31



RUBEN JOHAN A BEHAEGHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-10 kl. 08:38:37



JESPER THOMASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-12-16 kl. 08:52:52



JAN-ERIK K J INGWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-01-10 kl. 15:29:43



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-01-10 kl. 15:42:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ERIK K J INGWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-01-10 kl. 15:31:52



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-01-10 kl. 15:39:42

