

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Örnen i Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE 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.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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

HSB Bostadsrättsförening Örnen i Vetlanda
Org.nr 727500-0490

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Örnen i Vetlanda

Org nr 727500-0490

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1965-1966 på fastigheten Örnen 14 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Storgatan 38 A-C, 40, 42, 44, 46 och 48 A-C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Säkra via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	60 st	3 rok	5 019,0 m ²
		60 st		5 019,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	4 st		275,0 m ²
Garage	Hyresrätt	39 st		
		43 st		275,0 m ²
Totalt		103 st		5 294 m ²



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte källarfönster hus 48A – 48C (2021)
- Färdigställt arbete med byte av takfläktar (2020)
- Påbörjat arbete med byte av takfläktar (ej slutbetalt under 2019)
- OVK-åtgärder (2019)
- Energibesiktning (2019)
- Installation av Molok, tagit bort sopnedkassen (2016)
- Bytt till ledbelysning i trapp och källargång samt på gården (2016)
- Balkongrenovering med inglasning (2015)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av fjärrvärmepumpar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte lägenhetsdörrar och låssystem
- Fasadrenovering
- Målning trapphus
- Staket
- Tak/Solceller

Föreningen har en underhållsplan som omfattar de närmaste 5 åren med ett perspektiv över 30 år.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån vid behov.

Aktiviteter

Styrelsen har anordnat julbord för föreningen.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2021-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10 %. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 614 kr/m² bostadslägenhetsyta.



HSB - där möjligheterna bor

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 19 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 87 medlemmar (föregående års antal 87) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Enver Grebic	ordförande
Lars Hallebjörk	vice ordförande
Susanne Schill	sekreterare
Zdravko Cavar	ledamot
Sakib Dautovic	ledamot
Ingrid Sundlöf	ledamot
Jörgen Jansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Enver Grebic, Susanne Schill och Sakib Dautovic.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Enver Grebic, Susanne Schill, Lars Hallebjörk och Ingrid Sundlöf, två i förening.

Vicevärdar har varit Enver Grebic.

Revisor har varit Börje Nilsson med Birgitta Wigelius som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund. Börje Nilsson har avgått som revisor i början av 2023 och ersätts av Birgitta Wigelius.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Enver Grebic (ordinarie) och Susanne Schill.

Valberedning har varit Lennart Jarl.

pl



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 813	2 823	2 737	2 729	2 614
Res. efter finansiella poster, tkr	232	204	132	348	288
Soliditet	41	39	38	36	34
Balansomslutning, tkr	12 788	12 761	12 692	13 055	12 830
Eget kapital, tkr	5 234	5 001	4 797	4 665	4 318
Taxeringsvärde, tkr	46 600	36 600	36 600	36 600	28 533
- varav byggnad, tkr	36 000	28 000	28 000	28 000	22 333
Underhållsfond tkr	3 412	3 473	3 528	3 334	3 156
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	558	558	542	542	528
Bankskuld kr/m ²	1 297	1 346	1 396	1 371	1 462
Belåningsgrad, %	14	18	19	20	26
Räntekostnader kr/m ²	17	17	18	21	24

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	416 020	0	3 473 104	907 991	204 254
Resultatdisp enl. stämmobeslut -21				204 254	-204 254
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			257 000	-257 000	
Ianspråk från yttre underhåll -22			-317 958	317 958	
Årets resultat					232 334
Belopp vid årets slut	416 020	0	3 412 146	1 173 203	232 334

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 173 203
Årets resultat	232 334
Till stämmans förfogande	1 405 537

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 405 537
	1 405 537

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 412 146 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 813 342	2 822 783
Summa rörelsens intäkter		2 813 342	2 822 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 774 268	-1 875 373
Periodiskt underhåll		-317 958	-274 401
Övriga externa kostnader	Not 3	-33 900	-33 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-83 257	-63 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-291 134	-291 134
Summa rörelsens kostnader		-2 500 517	-2 537 591
Rörelseresultat		312 825	285 193
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 256	3 882
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 747	-84 821
Summa finansiella poster		-80 491	-80 939
Årets resultat		232 334	204 254

pk

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	9 898 733	10 182 867
Mark			445 400	445 400
Markanläggningar		Not 7	<u>21 000</u>	<u>28 000</u>
			10 365 133	10 656 267

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar 10 365 633 10 656 767

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta			1 779 000	1 467 738
Övriga fordringar		Not 9	21 025	19 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	<u>88 058</u>	<u>84 273</u>
			1 888 083	1 571 286

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	500 000	500 000
---------------------------------	--	--------	---------	---------

Kassa och bank

Kassa och bank		Not 12	<u>34 339</u>	<u>32 514</u>
			34 339	32 514

Summa omsättningstillgångar 2 422 422 2 103 799

Summa tillgångar**12 788 055 12 760 567**

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

416 020

416 020

Fond för yttre underhåll

3 412 146

3 473 104

3 828 1663 889 124*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 173 203

907 991

Årets resultat

232 334

204 254

1 405 5371 112 245

Summa eget kapital

5 233 7035 001 369**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 258 004

4 713 884

6 258 0044 713 884*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

249 880

2 043 880

Leverantörsskulder

187 123

198 719

Skatteskulder

8 618

5 711

Fond för inre underhåll

437 675

422 460

Övriga skulder

Not 14

917

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

412 135

374 544

1 296 3483 045 314

Summa skulder

7 554 3527 759 198**Summa eget kapital och skulder****12 788 055****12 760 567**

W

**Noter****2022-01-01** **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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 anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,25
Ombyggnader	2,18
Markanläggning	10,54

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen 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 1 994 459kr.



Noter	2022-01-01	2021-01-01	
	2022-12-31	2021-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 800 044	2 800 044
	Hyror	110 520	105 540
	Övriga intäkter	9 454	20 855
	Bruttoomsättning	2 920 018	2 926 439
	Hysesbortfall	-14 960	-11 940
	Avsatt till inre fond	-91 716	-91 716
		2 813 342	2 822 783
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	368 543	420 086
	Reparationer	77 535	42 715
	El	67 453	66 096
	Uppvärmning	613 481	687 911
	Vatten	227 839	219 737
	Sophämtning	44 251	44 234
	Kabel-TV, internet	78 508	119 451
	Övriga avgifter	56 363	50 909
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 077	87 540
	Förvaltningsarvoden	108 318	105 930
	Övriga driftskostnader	40 900	30 764
		1 774 268	1 875 373
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 400	9 800
	Medlemsavgifter	23 500	23 500
		33 900	33 300
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	36 225	24 150
	Vicevärdarvode	24 000	20 000
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	3 710	3 450
	Sociala kostnader	15 122	11 583
		83 057	63 183
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
	Totalt	83 257	63 383
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	284 134	284 134
	Markanläggningar	7 000	7 000
		291 134	291 134



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Örnen i Vetlanda, 727500-0490

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2045				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1966				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 410 670	15 410 670			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 410 670	15 410 670			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 227 803	-4 943 669			
Årets avskrivningar	-284 134	-284 134			
Utgående avskrivningar	-5 511 937	-5 227 803			
Utgående bokfört värde	9 898 733	10 182 867			
Taxeringsvärde för Örnen 14					
Byggnad - bostäder	36 000 000	28 000 000			
	36 000 000	28 000 000			
Mark - bostäder	10 600 000	8 600 000			
	10 600 000	8 600 000			
Taxeringsvärde totalt	46 600 000	36 600 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	66 427	66 427			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 427	66 427			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-38 427	-31 427			
Årets avskrivningar	-7 000	-7 000			
Utgående avskrivningar	-45 427	-38 427			
Bokfört värde	21 000	28 000			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	21 025	19 275			
	21 025	19 275			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 058	84 273			
	88 058	84 273			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-12-04	2023-06-04	6 mån	0,60%	500 000
					500 000
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank				34 339	32 514
				34 339	32 514

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	285001	1,10%	2024-12-01	2 514 884	59 880
Stadshypotek AB	292355	1,01%	2026-07-30	2 199 000	60 000
Stadshypotek AB	298365	4,14%	2027-10-30	1 794 000	130 000
				6 507 884	249 880

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 258 004**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 258 484

Kortfristig del av långfristig skuld **249 880** **2 043 880**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 249 880kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttaga pantbrev i fastighet 8 200 900 8 200 900

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	663	0
Arbetsgivaravgifter	254	0
	917	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	16 535	6 602
Övriga upplupna kostnader	133 943	124 631
Förutbetalda hyror och avgifter	261 657	243 311
	412 135	374 544

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Örnen i Vetlanda, 727500-0490

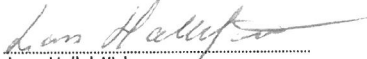
Noter

2022-12-31


2021-12-31

Vetlanda 19/4 2023


Enver Grebic

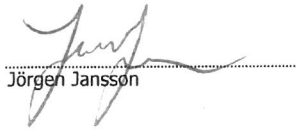

Lars Hallebjörk


Susanne Schill


Sakib Dautovic


Ingrid Sundlöf

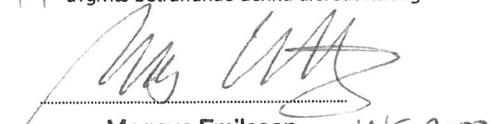

Zdravko Cavar


Jörgen Jansson

Vår revisionsberättelse har 2023 - 04 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Birgitta Wigelius

Birgitta Wigelius
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson 10/5 2023
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örn i Vetlanda, org.nr. 727500-040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örn i Vetlanda för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 Vetlanda för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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:

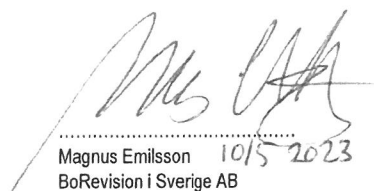
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

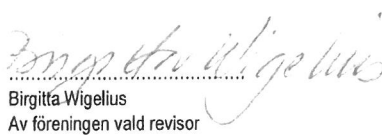
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Vetlanda den 19/11 2023


Magnus Emilsson 10/15 2023
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Birgitta Wigelius
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE 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.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

