



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

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 2022-2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 lf. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	240
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3651
<b>Totalt 88 objekt</b>		<b>3891</b>

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 mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar

**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	2023-03-05	
Niklas Svensson	Suppleant	2022-02-24	2023-03-05
Jesper Hjorter	Ledamot	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: Jesper Hjorter, Tobias Åkerlind, Ruben Behaeghe.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Birgitta Andersson, Roland Bard, Niklas Svensson, Jesper Hjorter.

Revisorer har varit: Jan-Erik Ingwall vald av föreningen, suppleant Torbjörn Norinder samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Filip Björklund och Johannes Rehnberg, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-27. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har i januari 2023 höjts med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-30.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder 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	Stamspolning
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

1. Styrelsen planerar att genomföra gemensam upphandling av el genom individuell mätning och debitering (IMD).
2. Styrelsen planerar att en relining på stammarna påbörjas under nästa år.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	21/22	20/21	19/20	18/19
Sparande, kr/kvm	161	201	298	298	270
Skuldsättning, kr/kvm	7 233	7 284	7 335	5 819	5 870
Räntekänslighet, %	8	8	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	141	131	169	165	155
Driftskostnad, kr/kvm	692	839	746	742	661
Årsavgifter, kr/kvm	967	931	922	922	919
Totala intäkter, kr/kvm	1 133	1 089	1 098	1 106	1 014
Nettoomsättning, tkr	4 379	4 236	4 270	4 301	3 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	547	-289	-7 889	-710	171
Soliditet, %	-22	-15	-14	16	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	120 100	0	0	120 100
Upplåtelseavgifter, kr	1 987 650	0	0	1 987 650
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 107 750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 107 750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-6 188 797	-289 352	0	-7 495 053
Årets resultat, kr	-289 352	289 352	0	0
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 478 149</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 495 053</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-4 370 399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 387 303</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 478 149
Årets resultat, kr	0
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 478 149</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 478 149</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 406 591	4 236 310
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 726 465	-3 671 436
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 637	-63 054
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-138 263	-113 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 745	-488 745
Summa rörelsekostnader		<u>-3 425 110</u>	<u>-4 336 737</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>981 481</b>	<b>-100 427</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 104	1 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-435 934	-190 622
Summa finansiella poster		<u>-434 830</u>	<u>-188 925</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>546 651</b>	<b>-289 352</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 808 887	23 297 632
		<u>22 808 887</u>	<u>23 297 632</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 809 587</u>	<u>23 298 332</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	2 301 237	1 399 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	139 353	259 494
		<u>2 440 590</u>	<u>1 659 469</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	638
Kassa och bank	Not 12	145 081	171 212
Summa omsättningstillgångar		<u>2 585 670</u>	<u>1 831 318</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>25 395 257</b></u>	<u><b>25 129 651</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 107 750	2 107 750
Yttre underhållsfond	1 553 904	537 000
	<u>3 661 654</u>	<u>2 644 750</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 495 053	-6 188 797
Årets resultat	546 651	-289 352
	<u>-6 948 402</u>	<u>-6 478 149</u>
Summa eget kapital	<u>-3 286 748</u>	<u>-3 833 399</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 19 750 050	19 742 000
	<u>19 750 050</u>	<u>19 742 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 392 000	8 600 050
Leverantörsskulder	75 107	201 721
Skatteskulder	33 996	20 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 430 852	398 803
	<u>8 931 955</u>	<u>9 221 050</u>
Summa skulder	<u>28 682 005</u>	<u>28 963 050</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>25 395 257</b></u>	<u><b>25 129 651</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	546 651	-289 352
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	488 745	488 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 035 396	199 393
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 807	-115 695
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-81 045	-321 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 074 158	-237 426
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>874 158</b>	<b>-437 426</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 544 010</b>	<b>1 981 436</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 418 168</b>	<b>1 544 010</b>

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 % 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 1,35 % av anskaffningsvärdet.

**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 1 519 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	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 529 488	3 398 608
Hyror	669 014	608 662
Bredband	130 500	130 500
Övriga intäkter	77 619	98 540
Bruttoomsättning	<u>4 406 621</u>	<u>4 236 310</u>
Hysesförluster	-30	0
	<b>4 406 591</b>	<b>4 236 310</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	434 818	365 355
Reparationer	479 999	382 040
El	163 122	98 435
Uppvärmning	271 642	302 669
Vatten	113 557	109 000
Sophämtning	140 380	110 944
Fastighetsförsäkring	196 645	165 378
Kabel-TV och bredband	180 843	176 898
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	194 229	184 123
Förvaltningsarvoden	376 506	400 087
Övriga driftkostnader	35 628	54 129
Planerat underhåll	139 096	1 322 378
	<u>2 726 465</u>	<u>3 671 436</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 524	13 969
Administrationskostnader	22 341	11 694
Extern revision	12 500	12 625
Medlemsavgifter	26 272	24 766
	<u>71 637</u>	<u>63 054</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	105 000	95 200
Revisionsarvode	8 000	0
Övriga arvoden	1 000	0
Sociala avgifter	24 263	18 301
	<u>138 263</u>	<u>113 501</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	853	682
Ränteintäkter HSB placeringskonto	107	8
Övriga ränteintäkter	144	1 007
	<u>1 104</u>	<u>1 697</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	385 293	189 555
Övriga räntekostnader	50 641	1 067
	<u>435 934</u>	<u>190 622</u>

Noter	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 127 585	36 127 585
Ingående anskaffningsvärde mark	137 663	137 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 265 248</b>	<b>36 265 248</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 967 616	-12 478 871
Årets avskrivningar	-488 745	-488 745
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 456 361</b>	<b>-12 967 616</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 808 887</b>	<b>23 297 632</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 703 000	3 703 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 016 000	2 016 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>168 719 000</b>	<b>168 719 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	28 149	27 815
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 264 759	1 363 860
Placeringskonto HSB Stockholm	8 328	8 300
	<b>2 301 237</b>	<b>1 399 975</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	138 671	259 076
Upplupna intäkter	681	417
	<b>139 353</b>	<b>259 494</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Fonus	0	638
	<b>0</b>	<b>638</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	343	343
Nordea	54 333	102 225
Swedbank	90 405	68 644
	<b>145 081</b>	<b>171 212</b>

Noter		2023-08-31	2022-08-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39798257820	0,45%	2024-01-17	8 392 000	0
Nordea	39798266404	0,78%	2025-05-21	11 150 000	200 000
SBAB	32811086	3,59%	2026-11-12	8 600 050	0
				28 142 050	200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 142 050
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>19 750 050</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				28 342 100	25 962 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				8 392 000	8 600 050
				<b>8 392 000</b>	<b>8 600 050</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				57 083	16 471
Förutbetalda hyror och avgifter				306 801	303 196
Övriga upplupna kostnader				66 968	79 136
				<b>430 852</b>	<b>398 803</b>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Birgitta Andersson

.....  
Jesper Hjorter

.....  
Niklas Svensson

.....  
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 2022-09-01--2023-08-31.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2022-09-01--2023-08-31 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 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 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 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-12-13 kl. 16:29:11



**TOBIAS ÅKERLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 19:45:15



**TOMMY SÖRSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-01-08 kl. 14:07:00



**NIKLAS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-13 kl. 19:45:31



**ROLAND BARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 14:05:45



**RUBEN JOHAN A BEHAEGHE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 08:47:37



**JESPER THOMASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-18 kl. 11:55:46



**JAN-ERIK K J INGWALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-09 kl. 09:02:04



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 11:06:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 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: 2024-01-09 kl. 08:56:24



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 11:05:52

