



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Örn i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örn i Sjöbo med säte i YSTAD org.nr. 748000-2109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 9	1947-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 792
Totalt 31 objekt		1 792

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Angelica Nilsson	Ordförande	2021-08-30	2025-05-30
Mona Jönsson	Ledamot	2023-01-06	2025-05-30
Madeleine Persson	Ledamot	2021-08-30	2024-05-30
Ralf Schweitzberger	Ledamot	2023-09-26	2025-05-30
Inger Karlsson	Sekreterare	2021-08-30	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Madeliene Persson och Inger Karlsson. Ledamot utsedd av HSB Skåne är adjungerad med en rådgivande roll.

V6

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mona Jönsson, Madeleine Persson, Inger Karlsson och Angelica Nilsson.

Revisorer har varit: Daniel Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-30. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 2023-11-28 varvid 5 röstberättigade medlemmar deltog. Första beslutet togs gällande nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-07-06.

Under 2023:

Allpipe har filmat, spolat avlopp och relinat ledning till avlopp ut till kommunens anslutning.

Allpipe har bytt avluftare och satt lock över (2st).

HSB har utfört en EI- och statusbesiktning i samtliga lägenheter.

Följande större åtgärder har genomförts av föreningen:

Årtal	Ändamål
2016	Omläggning av vattenservis. Byte av belysning källare och trapphus.
2018	stambyte och badrumsrenovering samt relining av avloppsledningar källare. Byte av radiator ventiler och cirkulationspump.
2021	Byte till säkerhetsdörrar och nytt låssystem. Nya postboxar.

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

V6

Årtal Ändamål

2023-2025 Byte av källarfönster. Omfogning av skorsten. Renovering av utvändiga trappor. Dränering runt huset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	195	181	255	268	242
Skuldsättning, kr/kvm	3 714	3 797	3 881	3 965	4 049
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 714	3 797	3 881	3 965	4 049
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	265	236	207	174	224
Årsavgifter, kr/kvm	870	845	829	829	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	880	848	831	831	829
Nettoomsättning, tkr	1 561	1 521	1 490	1 488	1 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	75	235	267	219
Soliditet, %	40	41	40	38	36

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår

56

inte i årsavgiften.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 450	0	0	34 450
Underhållsfond, kr	2 452 677	0	-174 720	2 277 958
S:a bundet eget kapital, kr	2 487 127	0	-174 720	2 312 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 310 739	75 052	174 720	2 560 511
Årets resultat, kr	75 052	-75 052	-87 104	-87 104
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 385 791	0	87 616	2 473 407
S:a eget kapital, kr	4 872 918	0	-87 104	4 785 815

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23 000 kr samt ianspråktagande skett med 197 720 kr

VG

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	2 385 821
Årets resultat, kr	-87 104
Reservation till underhållsfond, kr	-23 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	197 720
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 473 437

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 473 437

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

v6

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 560 553	1 520 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 915	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 576 468	1 520 511
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 037 223	-1 013 035
Underhåll enligt plan	Not 5	-197 720	-24 688
Övriga externa kostnader	Not 6	-40 333	-34 399
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-51 073	-55 246
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-238 391	-224 729
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 564 741	-1 352 097
RÖRELSERESULTAT		11 727	168 414
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		54 523	13 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 354	-106 633
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-98 831	-93 362
ÅRETS RESULTAT		-87 104	75 052

V4

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	8 955 772	9 194 163
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 955 772	9 194 163
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 956 272	9 194 663
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	83
Avräkningskonto HSB		136 321	87 885
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 101	4 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 366	26 815
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		173 787	118 784
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	2 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	708 155	703 437
<i>Summa kassa och bank</i>		708 155	703 437
Summa omsättningstillgångar		2 881 942	2 822 220
SUMMA TILLGÅNGAR		11 838 214	12 016 884

v6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	34 450	34 450
Fond för yttre underhåll	2 277 958	2 452 677
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 312 408</u>	<u>2 487 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 560 511	2 310 739
Årets resultat	-87 104	75 052
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 473 407</u>	<u>2 385 791</u>
Summa eget kapital	<u>4 785 815</u>	<u>4 872 918</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 045 000	3 540 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>3 045 000</u>	<u>3 540 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 610 000	3 265 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16 88 982	82 585
Leverantörsskulder	98 100	90 081
Aktuell skatteskuld	Not 17 4 433	2 333
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 4 681	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 201 203	163 966
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>4 007 399</u>	<u>3 603 965</u>
Summa skulder	<u>7 052 399</u>	<u>7 143 965</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>11 838 214</u>	<u>12 016 884</u>

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	11 727	168 414
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	238 391	224 729
	<u>250 119</u>	<u>393 143</u>
Erhållen ränta	48 535	10 276
Erlagd ränta	-157 972	-106 735
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>140 682</u>	<u>296 684</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-580	-483
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	63 052	30 574
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>203 154</u>	<u>326 775</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-173 375
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-173 375</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-150 000</u>	<u>-150 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	53 154	3 400
Likvida medel vid årets början	2 791 321	2 787 922
Likvida medel vid årets slut	<u>2 844 475</u>	<u>2 791 321</u>
	53 154	3 400

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

V6

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

V6

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 559 772	1 514 376
Hysesintäkt lokaler	2 400	2 400
Avsatt till inre fond	-6 397	-6 397
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 778	10 132
	1 560 553	1 520 511
<i>* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	15 915	0
	15 915	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-39 487	-116 364
El	-51 531	-79 904
Uppvärmning	-359 354	-287 455
Vatten	-64 530	-54 858
Renhållning	-50 456	-44 798
Bevakningskostnader	0	-3 143
TV, bredband, iptelefoni	-36 630	-36 396
Förvaltningskostnader	-361 864	-318 902
Försäkringar	-15 606	-16 806
Fastighetsskatt	-48 290	-46 190
Ovriga driftskostnader	-9 475	-8 220
	-1 037 223	-1 013 035
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-197 720	-24 688
	-197 720	-24 688
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 975
Ovriga förvaltningskostnader	-1 604	-3 049
Kostnader överlåtelse och panter	-5 753	-8 551
Kontorsutrustning och -material	-1 330	-350
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 147	-1 475
Konsulter	-9 000	0
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
	-40 333	-34 399
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-40 800	-40 000
Revisionsarvode	0	-4 000
Sociala avgifter	-10 273	-11 246
	-51 073	-55 246
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-238 391	-224 729
	-238 391	-224 729

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 11 982 757 11 809 382

Årets investering byggnader 0 173 375

Ingående anskaffningsvärde mark 12 000 12 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 11 994 757 11 994 757**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -2 800 593 -2 575 864

Årets avskrivningar byggnader -238 391 -224 729

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -3 038 985 -2 800 593**Utgående redovisat värde**

8 955 772 9 194 163

Redovisade värden byggnader

8 943 772 9 182 163

Redovisade värden mark

12 000 12 000

Fastighetsbeteckning: Uven 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	12 800 000	3 584 000	16 384 000	16 384 000
Lokaler		62 000	0	62 000	62 000
		12 862 000	3 584 000	16 446 000	16 446 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 7 500 000 7 500 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 7 500 000 7 500 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

4 101 4 001

4 101 4 001

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

4 590 4 261

Upplupna ränteutgifter

10 344 4 356

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 432 18 198

33 366 26 815

V6

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-12	2 000 000	2 000 000
			2 000 000	2 000 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	708 155	703 437
	708 155	703 437

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,37%	2024-03-01	3 540 000	80 000
Stadshypotek AB	4,44%	2025-06-01	3 115 000	70 000
			6 655 000	150 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 045 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 70 000

Lån som ska konverteras inom ett år 3 540 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 610 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,81%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 600 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 905 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	82 585	80 360
Avsättning	6 397	6 397
Uttag	0	-4 171
	88 982	82 585

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 433	2 333
	4 433	2 333

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	4 681	0
	4 681	0

V6

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 144	14 366
Upplupna räntekostnader	0	4 618
Upplupen revision	11 000	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	144 059	134 482
	201 203	163 966

Sjöbo den 2024- 05-15



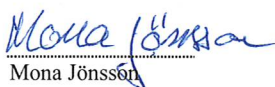
Angelica Nilsson



Inger Karlsson



Madeleine Persson



Mona Jönsson



Ralf Schweitzberger

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024- 05-20

Daniel Karlsson
Revisor vald av föreningsstämmanValon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Sjöbo, org.nr. 748000-2109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Sjöbo för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 december 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. Revisoremas 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 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.

VG

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 Sjöbo för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

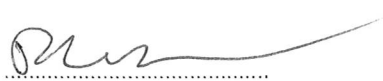
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Sjöbo den 20 15 2024


Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor