



HSB Brf Örnen

# ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Helsingborg, 743000-1052 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945.

Föreningen äger fastigheten Mullbäret 9, inklusive marken, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Vagnmansgatan 18-22 samt Handelsmansgatan 2 A-C.

Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 374,5 m<sup>2</sup> och 2 bostadsrättslokaler på totalt 280 m<sup>2</sup> samt 3 hyresrättslokaler med en totalyta på 112 m<sup>2</sup>. Föreningen har 18 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), el- och värmearbeten (2006) samt bytt till säkerhetsdörrar (2010). Föreningen har 2014 installerat fiberoptik samt kopplat in fastighetens lokaler till Öresundskrafts stadsnät. År 2018 har föreningen renoverat och byggt ut balkongerna. År 2021 har föreningen byggt ett sophus och renoverat utemiljön.

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen tillsammans med förvaltaren i april 2023. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under 2023 har följande större underhåll utförts:

- Avslutning av arbete med glidgjutning av ventilation.
- Byggnation av handikappramp till verksamheter. Arbetet slutförs under nästa räkenskapsår.

Inom de närmsta åren planeras följande större underhåll:

- målning av trapphus och källare

---

#### **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 152 147 kr. Förra året var resultatet 228 903 kr.

Den 1 oktober 2022 höjdes årsavgiften med 2 %.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den sista augusti 2023 var behållningen 1 236 270 kr.

Den 1 oktober 2023 höjs årsavgiften med 3 % och uppgår därefter till ca 995 kr/m<sup>2</sup>.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 februari 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Martin Björck, ordförande

Henrik Norberg

Lennart Flodin

Suppleant:

Dardan Sopa

Revisor har varit Pontus Kristoffersson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Mål för verksamheten**

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa goda förutsättningar för trivsel och långsiktigt boende.

Målen ska omsättas i handling genom

- att med god framförhållning skapa en jämn avgiftsutveckling
- att ge trygghet i boendet
- att erbjuda en attraktiv utemiljö

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Medlemsantalet var vid räkenskapsårets början 61 och vid årets slut 65.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 632	2 584	2 562	2 544
Resultat efter finansiella poster (tkr)	152	229	314	401
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	123	191	391	572
Soliditet	26 %	24 %	24 %	22 %
Årsavgift (kr/kvm)	966	947	938	938
Drift (kr/kvm)	531	494	506	411
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	214	193	201	167
Lån (kr/kvm)	4 564	4 829	4 757	4 952
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	20 191	18 562	18 851	19 958
Räntekänslighet	5 %	5 %	6 %	5 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 2 766,5 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	44 965		1 182 477	3 097 743	228 903
Disposition enligt stämmobeslut				228 903	-228 903
Till fond för yttre underhåll			70 000	-70 000	
Från fond för yttre underhåll			-40 488	40 488	
Årets resultat					152 147
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 965</b>		<b>1 211 989</b>	<b>3 297 134</b>	<b>152 147</b>

### **Tilläggsupplysning till resultaträkning**

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	152 147	228 903
Från fond för yttre underhåll*	40 488	37 117
Till fond för yttre underhåll**	-70 000	-75 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>122 635</b>	<b>191 020</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### **Styrelsens förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 297 134
Årets resultat	152 147
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>3 449 281</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 632 035	2 584 242
Övriga rörelseintäkter		76 075	14 600
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 708 110</b>	<b>2 598 842</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 468 868	-1 367 374
Planerat underhåll		-40 488	-37 117
Övriga externa kostnader	3	-193 837	-165 804
Personalkostnader och arvoden	4	-22 807	-19 258
Avskrivningar		-624 312	-624 312
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 350 312</b>	<b>-2 213 865</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>357 798</b>	<b>384 977</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 840	1 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 491	-157 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 651</b>	<b>-156 074</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>152 147</b>	<b>228 903</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>152 147</b>	<b>228 903</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	16 287 575	16 911 887
Pågående nyanläggningar	6	119 926	18 504
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 407 501</b>	<b>16 930 391</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 408 001</b>	<b>16 930 891</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 038	-
Övriga fordringar		30 195	28 368
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 236 270	1 591 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 402	113 676
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 387 905</b>	<b>1 733 294</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 387 905</b>	<b>1 733 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 795 906</b>	<b>18 664 185</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 965	44 965
Fond för yttre underhåll		1 211 989	1 182 477
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 256 954</b>	<b>1 227 442</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 297 134	3 097 743
Årets resultat		152 147	228 903
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 449 281</b>	<b>3 326 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 706 235</b>	<b>4 554 088</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 954 500	8 979 266
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 954 500</b>	<b>8 979 266</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 669 516	4 380 750
Leverantörsskulder		177 463	167 790
Skatteskulder		15 067	6 700
Övriga skulder		10 207	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 918	575 591
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 135 171</b>	<b>5 130 831</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 089 671</b>	<b>14 110 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 795 906</b>	<b>18 664 185</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och 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 anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,38%

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Inkomstskatt

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 289 821	2 246 833
Årsavgifter lokaler	255 146	250 341
Hyror	87 068	87 068
	<u>2 632 035</u>	<u>2 584 242</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	22 630	14 600
Övriga intäkter	53 445	-
	<u>76 075</u>	<u>14 600</u>
<b>Summa</b>	<b>2 708 110</b>	<b>2 598 842</b>

Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelse.

### Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	441 403	428 881
Vatten	151 709	104 487
Renhållning	55 244	53 662
Löpande underhåll	243 409	216 768
Fastighetsservice	401 708	398 574
Fastighetsförsäkring	43 867	41 395
Kommunikation	25 051	26 916
Fastighetsavgift/-skatt	106 477	96 691
<b>Summa</b>	<b>1 468 868</b>	<b>1 367 374</b>

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Avläsning av vatten görs en gång per år. Vid senaste avläsning i oktober 2022 blev föreningen uppdebiterad då den månatliga debiteringen varit för låg.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	148 269	129 195
Arvode extern revisor	11 688	10 000
Medlemsverksamhet	33 880	26 609
<b>Summa</b>	<b>193 837</b>	<b>165 804</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Styrelsearvode	14 000	14 000
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Sociala kostnader	4 807	1 258
<b>Summa</b>	<b>22 807</b>	<b>19 258</b>
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	3 549

Arvodet betalas ut i efterhand (februari 2023) och ingen reservering är gjord i bokslutet. Årets kostnad avser det som betalats ut.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 243 123	24 422 764
Årets investeringar	-	1 820 359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	26 243 123	26 243 123
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 387 921	-8 763 609
Årets avskrivningar	-624 312	-624 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 012 233	-9 387 921
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 685	56 685
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	56 685	56 685
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 287 575</b>	<b>16 911 887</b>
varav byggnader	16 230 890	16 855 202
varav mark	56 685	56 685

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	23 600 000	11 800 000	35 400 000
Hyreshus lokaler	1 629 000	597 000	2 226 000
<b>Summa</b>	<b>25 229 000</b>	<b>12 397 000</b>	<b>37 626 000</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	18 504	-
Årets anskaffningar, ventilation och taksäkerhet	-	1 820 359
Årets anskaffningar, byggnation av handikappramp	108 910	-
Årets anskaffningar, utemiljö	-	18 504
Överfört till byggnader	-	-1 820 359
Kostnadsfört som underhåll	-7 488	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>119 926</b>	<b>18 504</b>



## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek AB	3,69 %	2026-03-30	2026-03-30	1 076 000	1 172 000
Stadshypotek AB	0,99 %	2024-03-01	2024-03-01	471 016	471 016
Stadshypotek AB	1,32 %	2029-03-01	2029-03-01	443 750	468 750
Stadshypotek AB	0,97 %	2026-04-30	2026-04-30	919 500	1 019 500
Stadshypotek AB	3,48 %	2023-10-30	2023-10-30	2 568 750	2 643 750
Stadshypotek AB	1,01 %	2028-12-01	2028-12-01	2 587 500	2 662 500
Stadshypotek AB	0,95 %	2025-03-01	2025-03-01	688 750	828 750
Stadshypotek AB	1,07 %	2024-03-30	2024-03-30	2 093 750	2 218 750
Stadshypotek AB	1,05 %	2028-06-30	2028-06-30	850 000	900 000
Stadshypotek AB	1,49 %	2027-01-30	2027-01-30	925 000	975 000
<b>Summa</b>				<b>12 624 016</b>	<b>13 360 016</b>
varav kortfristig del				5 669 516	4 380 750
varav långfristig del				6 954 500	8 979 266

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från FAR att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 8 944 016 kr om fem år. Hänsyn har ej tagits till eventuellt nya lån för finansiering av underhåll/investeringar.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	14 180 000	14 180 000
Varav obelånade	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>14 180 000</b>	<b>14 180 000</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Martin Björck

Lennart Flodin

Henrik Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Pontus Kristoffersson  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557506844927

## Dokument

**106 Örnen ÅR 2023 digital sign.pdf**

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-12-15 09:13:56 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-12-21 12:43:24 CET (+0100)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerare

**Martin Björck (MB)**

[martin.bjorck@gmail.com](mailto:martin.bjorck@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARTIN BJÖRCK"

Signerade 2023-12-15 09:23:44 CET (+0100)

**Lennart Flodin (LF)**

[flodin47@telia.com](mailto:flodin47@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENNART FLODIN"

Signerade 2023-12-15 16:06:19 CET (+0100)

**Henrik Norberg (HN)**

[henrik@maklarbyran.se](mailto:henrik@maklarbyran.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HENRIK NORBERG"

Signerade 2023-12-21 09:46:33 CET (+0100)

**Pontus Kristoffersson (PK)**

[pontus.kristoffersson@hsbnvs.se](mailto:pontus.kristoffersson@hsbnvs.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PONTUS KRISTOFFERSSON"

Signerade 2023-12-20 14:36:11 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557506844927

Afrodita Cristea (AC)

*afrodita.cristea@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"AFRODITA DORINA CRISTEA"*

*Signerade 2023-12-21 12:43:24 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Helsingborg, org.nr. 743000-1052

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 osäkerhetsfaktor 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnen i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2023-12-21 11:42:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.


Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## Revisionsberättelse

Som föreningsvald revisor för HSB Brf Örnen har jag granskat styrelsens arbete under verksamhetsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 utifrån styrelseprotokoll och föreningens årsredovisning.

Jag har inte funnit något att anmärka på och rekommenderar därför att stämman beviljar styrelsens ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Helsingborg 2023-12-19



.....

Pontus Kristoffersson

Föreningsvald revisor



# ORDLISTA

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.

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala 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.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

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

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne