



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Örnen i Vänersborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0521 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Duvan 1	1962-01-01	1962-1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4320
1	lokal	0
Totalt 52 objekt		4320

Föreningens fastighet Duvan 1 är belägen på adresserna Marierovägen 29-33 A-H, 35 A-M, Sandmarksgatan 23 A-H och Nämndemansgatan 2-14 i Vänersborg. På fastigheten finns 6 bostadshus i 1-2 våningar. Huset färdigställdes år 1962. Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok, 31 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Norrman	Ordförande	2016-05-12
Kerstin Björndahl	Ledamot	2016-05-12
Elisabeth Bohm	Ledamot	2016-05-12
Conny Emanuelsson	Ledamot	2021-06-30
Paal Söberg	Ledamot	2021-06-30
Hans Grahm	Ledamot	2016-05-12
Karl-Åke Olsson	Ledamot	2016-05-12



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Bohm, Conny Emanuelsson, Hans Grahn, Karl-Åke Olsson och Paal Söberg.

Firmatecknare har varit: Kerstin Björndahl, Tommy Norrman, Elisabeth Bohm, Conny Emanuelsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Monica Jonsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rose-Marie Andersson och Annie Emanuelsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2022.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- målning och byte av plåtar vid entrétak
- arbete med entrédörrar och skärmtak
- rivning och byggnation förråd.

Ombyggnad fasad föreningslokal.

Entréerna Mv 29-33 målade + nya entrétak

Upprustning av lekplats. Staket runt gungor och målning av lekredskap.

Föreningens 60 års dag firades med en festkväll, god mat och trevligt uppträdande av grannen Lars-Åke Johansson.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

"Under 2018 har föreningen övergått till regelverket K3. Komponentuppdelning har gjort på föreningens tre fastigheter enl nedan:

Byggnad 1, 7 st fristående hus och avser 7 st bostadsrätter, 14 % av den totala ytan

Byggnad 2, 1-planshus, 2 huskroppar och avser 20 bostadsrätter, 39 % av den totala ytan

Byggnad 3, 2-planshus, 3-huskroppar och avser 24 bostadsrätter, 47 % av den totala ytan."

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

- projektering för laddstolpar och eventuellt solceller.
- Energioptimering ex all föreningsbelysning skall vara lågenergi
- Fasadtätning Mv 29-33
- Målning av plåtdetaljer tak Mv 29-33
- Målning fasader Mv 29-33
- Hage för ängsblommor där naturen får sköta det själv, bra för våra bin, fjärilar och humlor.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Skellefteå Kraft avseende fastighetsel.
- Tele 2 avseende kabel-tv och internet.
- Hold & Tesch avseende brandskydd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar (föregående år 68) varav HSB Nordvästra Götaland utgör en. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	209	137	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 014	2 132	2 134	2 136	2 319
Räntekänslighet, %	3	3	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	121	144	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	282	354	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	600	589	589	589	577
Totala intäkter, kr/kvm	604	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 608	2 569	2 575	2 586	2 466
Resultat efter finansiella poster, tkr	404	-1 041	330	582	657
Soliditet, %	17	14	21	19	14

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	303 390	0	0	303 390
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	432 202	0	26 023	458 225
S:a bundet eget kapital, kr	735 592	0	26 023	761 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 856 089	-1 040 846	-26 023	789 219
Årets resultat, kr	-1 040 846	1 040 846	403 569	403 569
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	815 243	0	377 546	1 192 788
S:a eget kapital, kr	1 550 835	0	403 569	1 954 403

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 977 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	815 242
Årets resultat, kr	403 569
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 977
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 192 788

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 192 788

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 607 525	2 569 042
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 607 525	2 569 042
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-1 217 410	-1 527 451
Underhåll enligt plan	Not 3	-263 977	-1 397 191
Övriga externa kostnader	Not 4	-180 349	-151 501
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-174 156	-179 918
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-233 522	-233 522
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 069 414	-3 489 583
RÖRELSERESULTAT		538 111	-920 541
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		563	614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 105	-120 919
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-134 542	-120 305
ÅRETS RESULTAT		403 569	-1 040 846

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		403 569	-1 040 846
Reservering till fond för yttre underhåll		-290 000	-287 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		263 977	1 397 191
Överföring till balanserat resultat		377 546	69 345

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	10 028 816	10 262 338
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 028 816	10 262 338
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 029 316	10 262 838
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		64 157	75 149
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 190
Avräkningskonto HSB		1 079 319	751 293
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	19 892	30 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	86 136	81 963
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 185 346	864 603
Summa omsättningstillgångar		1 249 504	939 752
SUMMA TILLGÅNGAR		11 278 820	11 202 590

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	303 390	303 390
Fond för yttre underhåll	458 225	432 202
Summa bundet eget kapital	761 615	735 592
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	789 219	1 856 089
Årets resultat	403 569	-1 040 846
Summa fritt eget kapital	1 192 789	815 242
Summa eget kapital	1 954 404	1 550 835
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 7 630 124	5 699 668
Summa långfristiga skulder	7 630 124	5 699 668
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 069 544	3 508 756
Leverantörsskulder	145 910	11 495
Aktuell skatteskuld	Not 12 175 636	87 818
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 9 307	3 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 293 894	340 227
Summa kortfristiga skulder	1 694 291	3 952 087
Summa skulder	9 324 415	9 651 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 278 820	11 202 590

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	538 111	-920 541
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	233 522	233 522
	<u>771 634</u>	<u>-687 019</u>
Erhållen ränta	563	614
Erlagd ränta	-135 105	-120 919
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>637 092</u>	<u>-807 324</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	10 992	-35 083
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 282	8 051
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	181 416	118 885
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	836 781	-715 472
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-508 756	-8 756
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-508 756	-8 756
ÅRETS KASSAFLÖDE	328 025	-724 228
Likvida medel vid årets början	751 293	1 475 521
Likvida medel vid årets slut	1 079 319	751 293
	<u>328 025</u>	<u>-724 228</u>
I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.		
Likvida medel vid årets slut	1 079 319	751 293

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Underskott i en bostadsrättsförening som uppkommer vid beräkning av inkomsten av verksamheten, ska rullas vidare till nästkommande år och utnyttjas mot framtida vinster i bostadsrättsföreningen.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 283 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.

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 593 728	2 542 788
Hysesintäkt lokaler	7 480	1 200
Övriga intäkter i verksamheten	0	12 880
Intäkt andrahandsupplåtelse	520	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 797	12 174
	2 607 525	2 569 042
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-84 826	-312 735
El	-388 209	-483 213
Uppvärmning	-10 992	0
Vatten	-125 423	-137 469
Renhållning	-55 667	-55 266
TV, bredband, iptelefoni	-124 952	-123 563
Serviceavtal	-3 940	-4 809
Förvaltningskostnader	-99 227	-89 289
Försäkringar	-51 007	-48 578
Fastighetsskatt	-252 180	-252 180
Övriga driftskostnader	-20 987	-20 349
	-1 217 410	-1 527 451
Not 3 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-263 977	-1 397 191
	-263 977	-1 397 191
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 625	-10 950
Övriga förvaltningskostnader	-100 928	-98 152
Föreningsverksamhet	-7 521	0
Konsulter	-21 274	-15 701
Förbrukningsinventarier	-5 542	-1 624
Medlemsavgifter HSB	-25 617	-25 074
Stämma och styrelse	-7 843	0
	-180 349	-151 501
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-59 901	-60 290
Löner för anställda	0	-24 000
Vicevärdarvode	-14 000	-14 000
Övriga arvoden	-74 945	-50 704
Övriga personalkostnader	-103	-3 890
Revisionsarvode	-3 214	-3 167
Sociala avgifter	-21 993	-23 867
	-174 156	-179 918
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-233 522	-233 522
	-233 522	-233 522

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften	1 962				
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2040				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 516 252	18 516 252			
Ingående anskaffningsvärde mark	200 328	200 328			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 716 580	18 716 580			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-8 454 242	-8 220 720			
Årets avskrivningar byggnader	-233 522	-233 522			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 687 764	-8 454 242			
Utgående redovisat värde	10 028 816	10 262 338			
Redovisade värden byggnader	9 828 488	10 062 010			
Redovisade värden mark	200 328	200 328			
Fastighetsbeteckning: Duvan 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1962	20 514 000	13 110 000	33 624 000	33 624 000
		20 514 000	13 110 000	33 624 000	33 624 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				10 030 000	10 030 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				10 030 000	10 030 000
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	19 892	19 866			
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 290			
	19 892	30 156			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 136	81 963			
	86 136	81 963			

2022-12-31 2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebäring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,94%	2023-10-30	1 060 788	0
Stadshypotek AB		1,23%	2025-06-01	1 039 384	0
Stadshypotek AB		0,91%	2025-09-30	1 267 556	0
Stadshypotek AB		1,02%	2026-04-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB		1,16%	2024-10-30	831 940	8 756
Stadshypotek AB		1,77%	2027-03-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB		3,23%	2027-06-01	1 500 000	0
				8 699 668	8 756
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 630 124
Nästa års amortering av långfristig skuld					8 756
Lån som ska konverteras inom ett år					1 060 788
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 069 544
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					35 024
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					8 655 888
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 12 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	175 636	87 818
	175 636	87 818

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	6 595	1 985
Arbetsgivaravgifter	2 712	820
Övriga kortfristiga skulder	0	986
	9 307	3 791

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER

Upplupna räntekostnader	6 459	7 360
Förutbetalda årsavgifter och hyror	210 054	200 089
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77 381	132 778
	293 894	340 227

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Conny Emanuelsson.....
Tommy Norrman.....
Elisabeth Bohm.....
Karl-Åke Olsson.....
Kerstin Björndahl.....
Hans Grahn.....
Paal Söberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Monica JonssonBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Vänersborg, org.nr. 762500-521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Vänersborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örn i Vänersborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Vänersborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Jonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Örnen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY NORRMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:35:12



ELISABETH BOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 14:45:37



PAAL SÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:18:08



HANS GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:31:42



KERSTIN BJÖRND AHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:25:45



KARL-ÅKE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:36:30



CONNY EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:15:51



MONICA JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:40:14



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:52:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Örnen i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 19:41:53



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:52:59



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 star något i årsredovisningen.