



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Örnen i Vänersborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örn i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0521 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 320
1	lokal	157
Totalt 52 objekt		4 477

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 Grahn	Ledamot	2016-05-12
Karl-Åke Olsson	Ledamot	2016-05-12



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Norrman och Hans Grahn.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Björndahl, Tommy Norrman, Elisabeth Bohm och Conny Emanuelsson.

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

Valberedning vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

- Amorterat 500 000 på ett lån
- Bytt torkaggregat i torkrum
- Uppdaterat cirkulationspump i pc
- Målning dörrar till cykel och soprum
- Streckmarkerat parkeringsplatser
- Ny soffa och bord i föreningslokal
- Föreningen har haft en vattenskada, kostnad ca 567 000 kr
- Föreningen har fått försäkringsersättning för årets vattenskada på 197 516 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

"Under 2018 har föreningen övergått till regelverket K3. Komponentuppdelning har gjort på föreningens tre fastigheter enligt 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 solceller och eventuellt laddstolpar.
- Energioptimering ex all föreningsbelysning skall vara lågenergi
- Fasadtätning Mv 29-33
- Målning av fönsterbleck och 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.
- Uppdatera grönområde
- Ny ventilationsfläkt i föreningslokal.

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 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	164	209	137	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 830	2 014	2 132	2 134	2 136
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 896	2 014	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	122	121	144	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	621	600	589	589	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	605	604	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 709	2 608	2 569	2 575	2 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	389	404	-1 041	330	582
Soliditet, %	21	17	14	21	19

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).

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	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	458 225	0	273 539	731 764
S:a bundet eget kapital, kr	761 615	0	273 539	1 035 154
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	789 219	403 569	-273 539	919 250
Årets resultat, kr	403 569	-403 569	388 995	388 995
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 192 788	0	115 456	1 308 245
S:a eget kapital, kr	1 954 403	0	388 995	2 343 399

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 111 461 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	1 192 789
Årets resultat, kr	388 995
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 461
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 308 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 308 245

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 708 917	2 607 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 659	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 838 576	2 607 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 646 793	-1 217 410
Underhåll enligt plan	Not 5	-111 461	-263 977
Övriga externa kostnader	Not 6	-161 462	-180 349
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-150 656	-174 156
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-233 522	-233 522
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 303 894	-2 069 414
RÖRELSERESULTAT		534 682	538 111
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 090	563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 777	-135 105
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-145 687	-134 542
ÅRETS RESULTAT		388 995	403 569

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	388 995	403 569
Reservering till fond för yttre underhåll	-385 000	-290 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	111 461	263 977
Överföring till balanserat resultat	115 456	377 546

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 795 294	10 028 816
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 795 294	10 028 816
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 795 794	10 029 316
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		38 635	64 157
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 080 271	1 079 319
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	10 139	19 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	90 246	86 136
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 180 657	1 185 346
Summa omsättningstillgångar		1 219 291	1 249 504
SUMMA TILLGÅNGAR		11 015 085	11 278 820

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		303 390	303 390
Fond för yttre underhåll		731 764	458 225
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 035 154	761 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		919 250	789 219
Årets resultat		388 995	403 569
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 308 244	1 192 789
Summa eget kapital		2 343 399	1 954 404
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 806 940	7 630 124
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 806 940	7 630 124
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 383 972	1 069 544
Leverantörsskulder		138 932	145 910
Aktuell skatteskuld	Not 14	73 799	175 636
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 216	9 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	266 827	293 894
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 864 746	1 694 291
Summa skulder		8 671 686	9 324 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 015 085	11 278 820

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	534 682	538 111
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	233 522	233 522
	<u>768 204</u>	<u>771 634</u>
Erhållen ränta	1 090	563
Erlagd ränta	-146 777	-135 105
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>622 517</u>	<u>637 092</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	25 523	10 992
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 642	7 282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-143 973	181 416
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	509 708	836 781
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-508 756	-508 756
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-508 756	-508 756
ÅRETS KASSAFLÖDE	952	328 025
Likvida medel vid årets början	1 079 319	751 293
Likvida medel vid årets slut	<u>1 080 271</u>	<u>1 079 319</u>
	952	328 025

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

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	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.

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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 684 652	2 593 728
Hysesintäkt lokaler	7 200	7 480
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	520
Övriga primära intäkter och ersättningar	17 065	5 797
	2 708 917	2 607 525
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	129 659	0
	129 659	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-460 827	-84 826
El	-390 158	-388 209
Uppvärmning	-25 523	-10 992
Vatten	-131 591	-125 423
Renhållning	-55 466	-55 667
TV, bredband, iptelefoni	-122 569	-124 952
Serviceavtal	-10 043	-3 940
Förvaltningskostnader	-136 629	-99 227
Försäkringar	-55 088	-51 007
Fastighetsskatt	-252 180	-252 180
Övriga driftskostnader	-6 720	-20 987
	-1 646 793	-1 217 410
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-111 461	-263 977
	-111 461	-263 977
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 090	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-103 912	-100 928
Föreningsverksamhet	-1 842	-7 521
Konsulter	-11 278	-21 274
Förbrukningsinventarier	-3 503	-5 542
Medlemsavgifter HSB	-26 669	-25 617
Stämma och styrelse	-2 168	-7 843
	-161 462	-180 349
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 263	-59 901
Vicevärdsarvode	-7 000	-14 000
Övriga arvoden	-64 152	-74 945
Övriga personalkostnader	-364	-103
Revisionsarvode	-3 421	-3 214
Sociala avgifter	-20 456	-21 993
	-150 656	-174 156
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-233 522	-233 522
	-233 522	-233 522

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 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	-8 687 764	-8 454 242
Årets avskrivningar byggnader	-233 522	-233 522
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 921 286	-8 687 764

Utgående redovisat värde

9 795 294	10 028 816
------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader
Redovisade värden mark

9 594 966	9 828 488
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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 030 000	10 030 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	10 030 000	10 030 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 139	19 892
	10 139	19 892

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 246	86 136
	90 246	86 136

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebärande	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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	823 184	8 756
Stadshypotek AB		1,77%	2027-03-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB		3,23%	2027-06-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB		4,90%	2024-01-30	560 788	0
				8 190 912	8 756

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 806 940

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 383 972

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 383 972

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,88%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

35 024

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

8 147 132

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

73 799

175 636

73 799

175 636

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

800

6 595

Arbetsgivaravgifter

416

2 712

1 216

9 307

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

7 601

6 459

Förutbetalda årsavgifter och hyror

217 761

210 054

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

41 465

77 381

266 827

293 894

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Conny Emanuelsson

Tommy Norrman

Elisabeth Bohm

Karl-Åke Olsson

Kerstin Björndahl

Hans Grahm

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. 762500-0521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Vänersborg 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. 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 osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnen i Vänersborg 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 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 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Jonsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-03 kl. 07:29:46



ELISABETH BOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:27:43



PAAL SÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:29:40



HANS GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:19:10



KERSTIN BJÖRND AHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:17:16



KARL-ÅKE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 17:18:28



CONNY EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:20:41



MONICA JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:40:28



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:10:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-06 kl. 09:50:11



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:10:02



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.