

Styrelsen för HSB Brf Örnar i Stockholm

Org.nr: 702002-6790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Örnar i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-09-01 - 2021-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Örnar nr 4 i Västermalms församling i Stockholms kommun. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	87	3 651
Lokaler	1	240

Föreningens fastighet är byggd 1935 värdeår 1986.
Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.
Boende uppmanas att teckna en hemförsäkring som gäller för bostadsrätt.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kristinebergs Sopsugsförening. Föreningen hanterar den gemensamma anläggningen för sophantering i Kristineberg. I samfälligheten ingår 10 st föreningar. HSB Örnars andelstal är 4198 (49182 för hela samfälligheten sammanlagt) eller 8.54%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade från föregående år.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under hösten kommer gräsmatta sås på bakgården. Föreningens vattenledningsstammar skall utredas av konsult på grund av flera vattenskador. Ventilationen blir klar under hösten. Projektet har blivit försenat på grund av komplikationer. Renoveringen av ventilationen medför att vi kan tillvarata frånluften och sänka våra värmekostnader. Nya cykelställ kommer att installeras i källaren.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Bostadsfastighet	Stamspolning
2021		Målning trapphus och cykelkällare Ny ledbelysning i gemensamhetsutrymmen inomhus och utomhus Ny ventilation och värmepump Ny mur mellan fastigheterna Örnar och Kristinebergshöjden Brandsäkrat

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Bostadsfastighet	Underhåll takterass Ventilationsåtgärder i port 4A Renovering och sanering i gången mellan A och B samt cykelkällare
2019	Förskola Förskola Bostadsfastighet	Nytt ventilationsdon installerad och godkänd OVK Installerat ny utrymningsdörr Underhåll takterass
2018	Bostadsfastighet	Sanering och isoleringsarbete i 4A Byte av fläkt till dagislokalen Sanering och isoleringsarbete kryppgrund Nytt portkodslås

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Örnar i Stockholm

2017	Bostadsfastighet	Dränering på fastighetens baksida Reparation av takfläkt Reparationer i undercentralen
2016	Bostadsfastighet	Stamspolning
2015	Bostadsfastighet & förskola	Byte av termostat i samtliga lägenheter samt förskola
2014	Bostadsfastighet	Nya hissar
2013	Bostadsfastighet	Nytt yttertak Nya rör i kryppgrunden Installation av "rått-giljotin"
2012	Bostadsfastighet	Nya tvättstugor Stamspolning Renovering av värme- och underhållscentral
2011	Bostadsfastighet	Renovering av takterass Nya balkonger Renovering av fasad

Årets resultat

Brf Örnar tillämpar K2 regelverket vilket innebär att underhållsåtgärder inte kan aktiveras som tillgångar i balansräkningen. Under året har föreningen haft stora kostnader för underhåll som kostnadsförts vilket förklarar årets stora underskott. Det planerade underhåll uppgick till 8 560 203 och årets resultat till -7 899 455.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-22. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-02-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Birgitta Andersson
Boel Hagenblad
Niklas Svensson
Patrick Kipler
Jasmin Draszka Widholm
Kenneth Ek
Tommy Sörstrand

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-02-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Birgitta Andersson
Niklas Svensson
Roland Bard
Ruben Johan A Behaeghe
Siri Mårtensson
Tommy Sörstrand

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Niklas Lihuvud Svensson, Ruben Behaeghe, Quoc Duong avgick på egen begäran i mars 2021, Siri Mårtensson avgick i september p gr av flytt

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Örnar i Stockholm

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Birgitta Andersson, Roland Bard, Ruben Behaeghe och Niklas Lihuvud Svensson.

Revisorer

Jam-Erik Ingwall Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Niklas Lihuvud Svensson.

Valberedning

Valberedningen består av Göran Bergkrantz och Klara Bengtsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-10.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Den genomförda renoveringen av ventilationen gör att vi tar tillvara värmen från utgående luft och sänker vår energiförbrukning.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 112 (109) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 20-21 (19-20). Under året har 17 (9) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Örnar i Stockholm
Flerårsöversikt
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	922	922	919	922	917
Totala intäkter kr/kvm*	1 098	1 106	1 014	1 036	1 029
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	298	298	270	230	215
Belåning, kr/kvm	7 335	5 819	5 870	5 922	5 977
Räntekänslighet	8%	7%	7%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm*	746	742	661	713	626
Energikostnader kr/kvm	169	165	155	162	154

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal
Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Örnar i Stockholm

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 270	4 301	3 942	4 030	4 001
Resultat efter finansiella poster	-7 889	-710	171	302	138
Soliditet	-14%	16%	18%	17%	16%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter	4 270 187
Rörelsekostnader	- 11 949 993
Finansiella poster	- 209 648
Extraordinära poster	+/- 0
Årets resultat	-7 889 455
Planerat underhåll	+ 8 560 203
Avskrivningar och utrangeringar	+ 488 745
Årets sparande	1 159 493
Årets sparande per kvm total yta	298

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 100	1 987 650	0	2 947 844	-710 186
Reservering till fond 2020			472 000	-472 000	
Balanserad i ny räkning				-710 186	710 186
Årets resultat					-7 889 455
Belopp vid årets slut	120 100	1 987 650	472 000	1 765 657	-7 889 455

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 237 657
Årets resultat	-7 889 455
Reservering till underhållsfond	-472 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-6 123 797

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-6 123 797
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB Brf Örnar i Stockholm

		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 270 187	4 301 411
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-11 259 252	-4 032 732
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 627	-114 105
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 370	-123 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 745	-488 745
Summa rörelsekostnader		-11 949 993	-4 758 834
Rörelseresultat		-7 679 806	-457 423
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 282	1 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-211 930	-254 711
Summa finansiella poster		-209 648	-252 763
Årets resultat		-7 889 455	-710 186

HSB Brf Örnar i Stockholm

Balansräkning		2021-08-31	2020-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	23 786 377	24 275 122
		<u>23 786 377</u>	<u>24 275 122</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 787 077</u>	<u>24 275 822</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 013	0
Övriga fordringar	Not 9	1 855 529	3 085 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	136 786	183 173
		<u>1 999 328</u>	<u>3 269 119</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	638	638
Kassa och bank	Not 12	153 084	148 066
Summa omsättningstillgångar		<u>2 153 050</u>	<u>3 417 823</u>
Summa tillgångar		<u>25 940 128</u>	<u>27 693 645</u>

HSB Brf Örnar i Stockholm

Balansräkning	2021-08-31	2020-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 107 750	2 107 750
Yttre underhållsfond	472 000	0
	<u>2 579 750</u>	<u>2 107 750</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	1 765 657	2 947 844
Årets resultat	-7 889 455	-710 186
	<u>-6 123 797</u>	<u>2 237 657</u>
Summa eget kapital	<u>-3 544 047</u>	<u>4 345 407</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>28 342 050</u>	<u>22 442 050</u>
	28 342 050	22 442 050
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 200 000	200 000
Leverantörsskulder	526 796	108 536
Skatteskulder	13 022	10 412
Övriga skulder	Not 15 0	54 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>402 307</u>	<u>532 256</u>
	1 142 125	906 188
Summa skulder	<u>29 484 175</u>	<u>23 348 238</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>25 940 128</u>	<u>27 693 645</u>

HSB Brf Örnar i Stockholm

	2020-09-01	2019-09-01
Kassaflödesanalys	2021-08-31	2020-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-7 889 455	-710 186
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	488 745	488 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-7 400 710</u>	<u>-221 441</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 374	-23 646
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>235 937</u>	<u>124 094</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-7 125 399</u>	<u>-120 993</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>5 900 000</u>	<u>-200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>5 900 000</u>	<u>-200 000</u>
Årets kassaflöde	-1 225 399	-320 993
Likvida medel vid årets början	3 206 835	3 527 828
Likvida medel vid årets slut	1 981 436	3 206 835

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Brf Örnar i Stockholm**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,82 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,5-5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 671 048 kr.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Örnar i Stockholm

Noter	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 364 800	3 364 800
Hyror	606 916	643 666
Bredband	132 625	129 000
Övriga intäkter	165 849	163 945
Bruttoomsättning	4 270 190	4 301 411
Hysesförluster	-3	0
	4 270 187	4 301 411
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	413 862	339 787
Reparationer	609 094	636 778
El	103 898	113 813
Uppvärmning	470 948	451 717
Vatten	80 996	76 198
Sophämtning	138 351	152 214
Fastighetsförsäkring	114 011	79 397
Kabel-TV och bredband	193 167	220 369
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	172 643	170 033
Förvaltningsarvoden	357 643	384 330
Övriga driftkostnader	44 436	25 744
Planerat underhåll	8 560 203	1 382 353
	11 259 252	4 032 732
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 828	33 239
Administrationskostnader	24 534	38 247
Extern revision	11 438	12 000
Medlemsavgifter	40 827	30 619
	78 627	114 105
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 200	94 600
Revisionsarvode	3 000	3 000
Löner och övriga ersättningar	0	2
Sociala avgifter	25 170	25 650
	123 370	123 252
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 939	1 678
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	8
Övriga ränteintäkter	334	262
	2 282	1 948
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	204 647	254 009
Övriga räntekostnader	7 283	702
	211 930	254 711

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Örnar i Stockholm

Noter	2021-08-31	2020-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 127 585	36 127 585
Ingående anskaffningsvärde mark	137 663	137 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 265 248	36 265 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 990 126	-11 501 381
Årets avskrivningar	-488 745	-488 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 478 871	-11 990 126
Utgående redovisat värde	23 786 377	24 275 122
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 011 000	3 011 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 560 000	1 560 000
Summa taxeringsvärde	116 571 000	116 571 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 815	27 815
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 819 423	3 049 848
Placeringskonto HSB Stockholm	8 291	8 283
	1 855 529	3 085 946
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	135 358	182 071
Upplupna intäkter	1 428	1 102
	136 786	183 173
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fonus	638	638
	638	638
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	343	343
Nordea	102 225	102 225
Swedbank	50 516	45 498
	153 084	148 066

HSB Brf Örnar i Stockholm

Noter		2021-08-31	2020-08-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788879128	1,38%	2022-11-16	3 100 000	0
Nordea	39788931375	0,55%	2022-11-16	5 500 050	0
Nordea	39798257820	0,45%	2024-01-17	8 392 000	0
Nordea	39798266404	0,78%	2025-05-21	11 550 000	200 000
				28 542 050	200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 542 050
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 342 050
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				25 962 000	25 692 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
				200 000	200 000
Not 15 Övriga skulder					
Inre fond				0	-2
Övriga kortfristiga skulder				<u>0</u>	<u>54 986</u>
				0	54 984
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				16 523	18 119
Förutbetalda hyror och avgifter				285 415	291 603
Övriga upplupna kostnader				<u>100 369</u>	<u>222 534</u>
				402 307	532 256

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Örnar i Stockholm

Noter	2021-08-31	2020-08-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Birgitta Andersson

.....
Niklas Svensson

.....
Roland Bard

.....
Ruben Johan A Behaeghe

.....
Siri Mårtensson

.....
Tommy Sörstrand

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnar i Stockholm, org.nr. 702002-6790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnar i Stockholm för räkenskapsåret 20200901-20210831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2021 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnar i Stockholm för räkenskapsåret 20200901-20210831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik Ingwall
Av föreningen vald revisor