



ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



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 händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-2028 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 bildades 1952. Fastigheten Mercurius 6 förvärvades 1952-08-13. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mercurius 6		1954, 1955 och 1956
Totalt 1 objekt		

I Nynäshamn kommun. Fastigheten Fastigheten Mercurius 6 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8472
15	lokaler (hyresrätt)	932
25	garageplatser	0
46	p-platser	0
Totalt 238 objekt		9404

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 1 rok, 95 st 2 rok, 21 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Bengtsson	Ordförande	2019-10-15	
Bo Larsson	Ledamot	2014-05-28	2021-06-29
Laila Hallonqvist	Ledamot	2021-06-29	
Inger Johansson	Ledamot	2019-06-10	
Roger Pettersson	Ledamot	2020-07-03	
Klas Flavell	Ledamot	2019-05-21	
Maria Jundén	Ledamot	2016-05-04	
Conny Jonsson	Ledamot	2021-06-29	
Sandra Hillbom	Ledamot	2020-07-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Pettersson, Klas Flavell, Sandra Hillbom samt fyllnadsval Maria Junden.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda möten (styrelsemöten samt andra protokollförda möten)

Firmatecknare har varit: Bo Larsson, Klas Flavell, Maria Jundén, Conny Jonsson, Monica Bengtsson.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Ann-Louise Wilson med Billy Gardell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Håkan Carlsson (sammankallande) och David Klasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. På stämman deltog 37 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

2021 Arbetet med solcellerna klara i föreningen. Vi räknar med att kunna sänka kostnaden för vår el.

2021 Passersystemet byttes i föreningen.

Årtal	Ändamål
1997-1998	Stambyte
2007	Gruppanslutning till bredband
2010	Enhetsel
2011	Förändring av sophantering
2015-2016	Byte av fönster.
2017	Byte av radiatorer
2020	Omläggning av tak
2020	OVK

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

Årtal	Ändamål
2022	Målning av parkeringslinjer.
2023	Mindre underhåll i föreningen.
2024	Byte av belysning i föreningen.
2025	Stamspolning.
2026	Målning av trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 172.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	118	156	107	142	156
Skuldsättning, kr/kvm	3 127	2 962	1 838	1 882	1 920
Räntekänslighet, %	5	4	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	289	264	273	273	267
Driftskostnad, kr/kvm	572	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	764	764	728	728	728
Totala intäkter, kr/kvm	793	781	760	757	750
Nettoomsättning, tkr	7 460	7 343	7 149	7 115	7 061
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 178	615	-93	373	-3 094
Soliditet, %	10	13	17	17	15

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).

Nytt nyckeltal från och med 2021.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	247 470	0	0	247 470
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 352 598	0	-934 415	1 418 184
S:a bundet eget kapital, kr	2 600 068	0	-934 415	1 665 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 312 382	614 680	934 415	2 861 477
Årets resultat, kr	614 680	-614 680	-1 177 883	-1 177 883
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 927 062	0	-243 468	1 683 594
S:a eget kapital, kr	4 527 130	0	-1 177 883	3 349 248

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 543 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 477 414 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	1 927 063
Årets resultat, kr	-1 177 883
Reservation till underhållsfond, kr	-543 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 477 414
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 683 594

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 683 594

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

RESULTATRÄKNING2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	7 460 272	7 342 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 602 711
Summa rörelseintäkter		7 460 272	8 945 664

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 378 262	-6 508 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 738	-179 709
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 477 415	-235 795
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-482 073	-442 993
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-807 193	-618 218
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-900	-900
Summa rörelsekostnader		-8 331 580	-7 985 810

Rörelseresultat**-871 309 959 855****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 536	3 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 121	-347 852
Övriga finansiella poster	Not 10	-990	-810
Summa finansiella poster		-306 575	-345 174

Årets resultat**-1 177 883 614 680**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	30 972 013	29 881 279
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	1 916 410
Inventarier och installationer	Not 13	17 790	25 966
Summa materiella anläggningstillgångar		30 989 804	31 823 655
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		30 990 504	31 824 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 651	1 761
Kundfordringar		93 755	97 924
Avräkningskonto HSB		2 907 564	2 695 731
Övriga kortfristiga fordringar		81 228	98 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	289 089	298 093
Summa kortfristiga fordringar		3 386 287	3 192 049
Bank	Not 16	269 059	514 493
Summa kassa och bank		269 059	514 493
Summa omsättningstillgångar		3 655 346	3 706 543
Summa tillgångar		34 645 850	35 530 897

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		247 470	247 470
Fond för yttre underhåll		1 418 184	2 352 598
Summa bundet eget kapital		1 665 654	2 600 068
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 861 477	1 312 382
Årets resultat		-1 177 883	614 680
Summa fritt eget kapital		1 683 594	1 927 063
Summa eget kapital		3 349 248	4 527 131
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	27 115 500	23 006 660
Summa långfristiga skulder		27 115 500	23 006 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 289 160	4 846 865
Medlemmarnas inre fond	Not 18	247 887	307 475
Leverantörsskulder		528 915	1 341 898
Aktuell skatteskuld	Not 19	35 608	61 977
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	38 940	34 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 040 592	1 404 792
Summa kortfristiga skulder		4 181 102	7 997 107
Summa skulder		31 296 602	31 003 767
Summa eget kapital och skulder		34 645 850	35 530 897

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 15-55 år.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 470 376	6 470 376
	Hysesintäkt lokaler	401 255	410 088
	Hysesintäkt garage och bilplatser	182 065	171 500
	Hysesintäkt övrigt	9 500	6 488
	Årsavgift konsumtionsavgift el	264 449	233 213
	Försäljning egenproducerad el	20 867	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	23 217	17 173
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	35 205	29 000
	Övriga fakturerade kostnader	500	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	52 837	5 115
		7 460 272	7 342 953
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	1 602 711
		0	1 602 711
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-249 436	-1 784 629
	El	-372 832	-370 588
	Uppvärmning	-1 502 431	-1 345 357
	Vatten	-844 062	-772 128
	Renhållning	-255 676	-231 247
	Bevakningskostnader	-3 250	-14 995
	TV, bredband, iptelefoni	-283 378	-283 356
	Obligatoriska besiktningar	-7 438	-67 781
	Serviceavtal	-135 065	-112 778
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-759 053	-584 641
	Förvaltningskostnader	-464 730	-483 983
	Försäkringar	-187 891	-176 102
	Fastighetsskatt	-261 368	-256 808
	Övriga driftskostnader	-51 653	-23 801
		-5 378 262	-6 508 194
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 000	-14 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-35 587	-26 550
	Föreningsverksamhet	-3 606	-3 250
	Kontorsutrustning och -material	-6 195	-2 961
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 197	-15 555
	Konsulter	0	-3 713
	Förbrukningsinventarier	-5 434	-10 015
	Medlemsavgifter HSB	-75 440	-75 440
	Stämma och styrelse	-36 279	-28 225
		-185 738	-179 709

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-1 157 115	-50 364
	Underhåll installationer	-250 300	-176 828
	Underhåll tak	-70 000	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-8 604
		<u>-1 477 415</u>	<u>-235 795</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-159 876	-151 470
	Löner för anställda	-190 691	-182 119
	Övriga arvoden	-16 125	-10 395
	Övriga personalkostnader	-1 800	-1 740
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-109 081	-92 769
		<u>-482 073</u>	<u>-442 993</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-799 017	-610 042
	Inventarier	-8 176	-8 176
		<u>-807 193</u>	<u>-618 218</u>
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Bolagsverket	-900	-900
		<u>-900</u>	<u>-900</u>
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Aviavgifter	-990	-810
		<u>-990</u>	<u>-810</u>

Not 11	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 692 008	33 265 554
Omklassificering	1 916 410	33 581
Bidrag Solceller	-153 800	0
Årets investering byggnader	127 142	10 392 873
Ingående anskaffningsvärde mark	393 622	393 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 975 382	44 085 630

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-14 204 352	-13 594 310
Årets avskrivningar byggnader	-799 017	-610 042
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 003 369	-14 204 352

Utgående bokfört värde

	30 972 013	29 881 279
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	30 578 391	29 487 657
Bokförda värden mark	393 622	393 622

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	60 000 000	21 000 000	81 000 000	81 000 000
Lokaler	1955	1 967 000	1 993 000	3 960 000	3 960 000
		61 967 000	22 993 000	84 960 000	84 960 000

Not 12	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 916 410	33 581
Årets Investering	0	1 882 829
Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 916 410	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	1 916 410

Not 13	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	157 995	132 083
Årets investeringar	0	25 912
Utgående anskaffningsvärden	157 995	157 995
Ingående avskrivningar	-132 029	-123 853
Årets avskrivningar	-8 176	-8 176
Utgående avskrivningar	-140 204	-132 029
Utgående bokfört värde	17 790	25 966

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	289 089	298 093
	<u>289 089</u>	<u>298 093</u>

Not 16 Bank		
SBAB	268 923	514 357
Handelsbanken	136	136
	<u>269 059</u>	<u>514 493</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB		1,38%	2022-10-30	1 799 160	38 280
Stadshypotek AB		0,84%	2025-06-30	1 975 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,77%	2024-11-11	2 827 500	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,02%	2023-10-25	2 827 500	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,02%	2023-10-25	2 827 500	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,07%	2025-03-11	5 850 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,98%	2025-08-25	4 900 000	80 000
Swedbank Hypotek AB		0,76%	2024-06-19	6 398 000	120 000
				<u>29 404 660</u>	<u>528 280</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 115 500**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 113 120

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 763 260

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	30 106 000	30 106 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>30 106 000</u>	<u>30 106 000</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	307 475	331 988
Uttag	-59 588	-24 513
	<u>247 887</u>	<u>307 475</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	35 608	61 977
	<u>35 608</u>	<u>61 977</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	5 217	0
Personalens källskatt	2 920	2 893
Arbetsgivaravgifter	4 903	4 807
Övriga kortfristiga skulder	25 900	26 400
	38 940	34 100

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	22 018	22 501
Upplupna sociala avgifter	6 919	7 124
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	274 506	207 005
Upplupna räntekostnader	35 301	34 154
Upplupen revision	14 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	615 293	646 481
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 555	473 527
	1 040 592	1 404 792

Not 22 Eventualförpliktelser		
Fastigo	3 823	3 749

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Conny Jonsson

Inger Johansson

Klas Flavell

Laila Hallonqvist

Maria Jundén

Monica Bengtsson

Roger Pettersson

Sandra Hillbom

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Ann-Louise Wilson
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Nynäshamn, org.nr. 712400-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 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 Nynäshamn för räkenskapsåret 2021 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.

Nynäshamn

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Louise Wilson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA BENGTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:32:12



LAILA HALLONQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:11:46



MARIA JUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:23:43



SANDRA HILLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 15:17:38



ROGER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:43:46



CONNY JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:50:24



INGER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:39:53



KLAS FLAVELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 15:18:38



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 06:34:44



ANN-LOUISE WILSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 18:39:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 06:37:38



ANN-LOUISE WILSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 18:46:42

