

# Årsredovisning 2022

BRF ÖRNEN I MALMÖ

716407-0406



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖRNEN I MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1981-04-30.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### LÄGENHETSFÖRDELNING

Antal rum	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
Antal LGH	9	34	72	45	3	4

Antalet lägenheter uppgår till 167 med en sammanlagd lägenhetsyta på 14 242 kvm.

I föreningen finns också en lokal med en yta på 82 kvm.

Samtliga lägenheter har tillgång till källarförråd. Bostadsrättsföreningen har också några extra källarförråd som hyrs ut separat till boende. Föreningen disponerar även en övernattningslägenhet som delägarna kan korttidshyra.

### FÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också kollektivt tecknat bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ermin Sadikovic	Ordförande
Irène Molin	Styrelseledamot
Sanny Hell	Styrelseledamot
Pär Halje	Styrelseledamot



Sofie von Homeyer	Styrelseledamot
Sima Sabet	Suppleant
Isak Pilstorp	Suppleant
Melissa Holmgren	Suppleant

## VALBEREDNING

Péter Bódis, Lovisa Halje och Pia Sjöstrand .

## REVISORER

Andrea Åkesson	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Margot Olsson	Internrevisor	Ordinarie
Ewa Glimhed	Internrevisor	Suppleant

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.

## FÖRVALTNING

Nabo har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning.

## EKONOMI

Den genomsnittliga årsavgiften vid årets utgång uppgick till 763 kr/ m2. Avgifterna höjdes 1 oktober 2022 med 10%.

Ingen amortering under 2022 pga investering i nya hissar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under räkenskapsåret vid behov bytt ut tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

Den planerade solcellsanläggningen pausades.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRET

På grund av ökade räntekostnader, energikostnader och det pågående hissprojektet har styrelsen beslutat att höja avgiften med ytterligare 10% from 1 juni 2023.

Hissprojektet fortsätter med etapp 2, vilket innebär utbyte av 5 st hissar.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 230 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 27. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 029 334	10 788 638	10 775 119	10 769 631
Resultat efter fin. poster	-3 258 642	2 325 325	2 777 814	1 372 641
Soliditet, %	31	22	20	18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	12 041 989	-	-	12 041 989
Upplåtelseavgifter	7 616 662	-	-	7 616 662
Fond, yttre underhåll	6 387 878	-	556 249	6 944 127
Uppskrivningsfond	0	18 442 750	-	18 442 750
Balanserat resultat	1 231 872	2 325 325	-556 249	3 000 947
Årets resultat	2 325 325	-2 325 325	-3 258 642	-3 258 642
<b>Eget kapital</b>	<b>29 603 726</b>	<b>18 442 750</b>	<b>-3 258 642</b>	<b>44 787 833</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 000 947
Årets resultat	-3 258 642
Totalt	<u><b>-257 695</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	893 931
Att från yttre fond i anspråk ta	-5 415 862
Balanseras i ny räkning	4 264 236
	<u><u><b>-257 695</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		11 068 934	10 788 638
Rörelseintäkter		1 141	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 070 075</b>	<b>10 788 641</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-11 194 392	-5 659 710
Övriga externa kostnader	7	-342 124	-247 910
Personalkostnader	8	-187 519	-166 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 455 936	-1 455 936
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 179 971</b>	<b>-7 530 427</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 109 896</b>	<b>3 258 214</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 148 793	-932 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 148 746</b>	<b>-932 889</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 258 642</b>	<b>2 325 325</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 258 642</b>	<b>2 325 325</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	145 718 638	128 731 824
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>145 718 638</b>	<b>128 731 824</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		100	100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>145 718 738</b>	<b>128 731 924</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		68 399	106 979
Övriga fordringar	11	1 309 629	41 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 822 078	615 045
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 200 106</b>	<b>763 694</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 817 187	6 432 105
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 817 187</b>	<b>6 432 105</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 017 293</b>	<b>7 195 799</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 736 030</b>	<b>135 927 723</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 041 989	12 041 989
Upplåtelseavgifter		7 616 662	7 616 662
Uppskrivningsfond		18 442 750	0
Fond för yttre underhåll		6 944 127	6 387 878
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 045 528</b>	<b>26 046 529</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 000 947	1 231 872
Årets resultat		-3 258 642	2 325 325
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-257 695</b>	<b>3 557 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 787 833</b>	<b>29 603 726</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	47 500 000	46 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 500 000</b>	<b>46 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		56 000 000	57 500 000
Leverantörsskulder		1 749 138	1 488 721
Skatteskulder		24 391	19 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 674 668	1 315 324
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 448 197</b>	<b>60 323 997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 736 030</b>	<b>135 927 723</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	10-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, förråd	19 040	16 190
Hysesintäkter, lokaler	117 900	114 690
Årsavgifter, bostäder	10 876 521	10 611 240
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	0	14 118
Övernattningslägenhet	39 600	32 400
Övriga intäkter	17 014	3
<b>Summa</b>	<b>11 070 075</b>	<b>10 788 641</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	287 653	108 551
Fastighetsskötsel	267 933	248 691
Fastskötsel,städ material	3 322	28 366
Snöskottning	0	975
Städning	231 188	226 767
Trädgårdsarbete	72 216	31 307
Övrigt	4 332	1 883
<b>Summa</b>	<b>866 644</b>	<b>646 540</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	32 906	50 730
El	1 346	0
Fasader	37 494	51 236
Fönster	57 600	0
Försäkringsskador	68 864	0
Gemensamma utrymmen	137 330	409 349
Hissar	119 395	45 509
Källarutrymmen	61 703	0
Periodiskt underhåll	5 471 601	403 751
Tak	14 706	0
Trapphus/port/entr	17 700	0
Tvättstuga	87 015	169 818
Ventilation	115 372	57 426
<b>Summa</b>	<b>6 223 032</b>	<b>1 187 819</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 178 876	793 191
Sophämtning	284 429	377 841
Uppvärmning	1 442 449	1 508 882
Vatten	491 996	479 404
<b>Summa</b>	<b>3 397 750</b>	<b>3 159 318</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	192 210	191 460
Fastighetsförsäkringar	151 602	124 685
Fastighetsskatt	263 443	253 383
Kabel-TV	99 712	96 505
<b>Summa</b>	<b>706 967</b>	<b>666 033</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	9 095	9 125
Ekonomisk förvaltning	173 304	170 017
Förbrukningsmaterial	31 222	3 951
Juridiska kostnader	5 569	0
Revisionsarvoden	16 688	18 925
Trycksaker	9 467	6 994
Övriga förvaltningskostnader	10 574	14 077
Övriga kostnader	86 205	24 822
<b>Summa</b>	<b>342 124</b>	<b>247 910</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	41 369	35 533
Styrelsearvoden	131 250	118 938
Övriga arvoden	14 900	12 400
<b>Summa</b>	<b>187 519</b>	<b>166 871</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 148 793	932 889
<b>Summa</b>	<b>1 148 793</b>	<b>932 889</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	152 398 719	152 398 719
Uppskrivning mark	18 442 750	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>170 841 469</b>	<b>152 398 719</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-23 666 895	-22 210 959
Årets avskrivning	-1 455 936	-1 455 936
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-25 122 831</b>	<b>-23 666 895</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>145 718 638</b>	<b>128 731 824</b>
I utgående restvärde ingår mark med	27 822 750	9 380 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	186 686 000	162 624 000
Taxeringsvärde mark	111 291 000	125 349 000
<b>Summa</b>	<b>297 977 000</b>	<b>287 973 000</b>
<b>NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	2 211	2 207
Övriga fordringar	1 307 418	39 463
<b>Summa</b>	<b>1 309 629</b>	<b>41 670</b>
<b>NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bredband	53 314	750
Fastighetsskötsel	0	62 471
Försäkringspremier	12 747	11 330
Förvaltning	49 272	43 326
Kabel-TV	27 095	72 147
Städning	0	57 797
Uppkost fjärrvärme	0	262 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 679 650	104 724
<b>Summa</b>	<b>1 822 078</b>	<b>615 045</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2023-06-16	2,91 %	17 000 000	17 000 000
Nordea Hypotek	2023-06-22	2,96 %	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	1,74 %	25 500 000	25 500 000
Nordea Hypotek	2023-06-21	0,75 %	24 000 000	24 000 000
Nordea Hypotek	2024-06-19	0,85 %	22 000 000	22 000 000
<b>Summa</b>			<b>103 500 000</b>	<b>103 500 000</b>

*Varav kortfristig del*

*56 000 000*

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	153 914	117 710
Fjärrvärme	212 508	0
Förutbetalda avgifter/hyror	985 598	895 485
Utgiftsräntor	55 377	7 141
Vatten	73 894	81 296
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 377	213 692
<b>Summa</b>	<b>1 674 668</b>	<b>1 315 324</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	126 611 000	126 611 000
<b>Summa</b>	<b>126 611 000</b>	<b>126 611 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ermin Sadikovic  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Irene Molin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Pär Halje  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sofie von Homeyer  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sanny Hell  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Ordinarie  
Margot Olsson  
Internrevisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2023 08:35

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 01.06.2023 10:08

DOCUMENT ID:

r1le7M0HL3

ENVELOPE ID:

r1lmz0rLn-r1le7M0HL3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Örnen i Malmö.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Iréne Molin	Signed	01.06.2023 10:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/08/03)
	Authenticated	01.06.2023 10:26	Low	
2. Sanny Roland Hell	Signed	01.06.2023 12:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/06/24)
	Authenticated	01.06.2023 12:24	Low	
3. Pär Anders Halje	Signed	01.06.2023 15:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/04)
	Authenticated	01.06.2023 13:52	Low	
4. SOFIE VON HOMEYER	Signed	01.06.2023 18:54	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/06/30)
	Authenticated	01.06.2023 18:53	Low	
5. ERMIN SADIKOVIC	Signed	02.06.2023 10:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/06/04)
	Authenticated	01.06.2023 21:39	Low	
6. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	02.06.2023 15:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
	Authenticated	02.06.2023 15:22	Low	
7. MARGOT OLSSON	Signed	05.06.2023 08:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/12/05)
	Authenticated	02.06.2023 19:01	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö, org. nr 716407-0406

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

Margot Olsson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2023 22:50

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 01.06.2023 10:09

DOCUMENT ID:

SyCVzCrL2

ENVELOPE ID:

Sy64MRHUh-SyCVzCrL2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDRÉA ÅKESSON	Signed	02.06.2023 15:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14)
	Authenticated	02.06.2023 06:44	Low	
MARGOT OLSSON	Signed	02.06.2023 22:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/12/05)
	Authenticated	02.06.2023 22:47	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed