

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örnen i Göteborg



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örn i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2059.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Erik Aronsson	Ordförande
Lars Olof Melin	Vice ordförande
Eva Christina Ljungström Starcke	Sekreterare
Larseric Bergqvist	Ledamot
Gunilla K Hjalmarsson Andskär	Ledamot
Jan-Olof Malmgren	Ledamot
Emma Sjöholm	Ledamot
Lena Birgitta Sandström Barac	Suppleant
Pontus Karl Hugo Sönnergren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Erik Aronsson och Emma Sjöholm.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
Peter Grahn	Ordinarie Intern	

Valberedning

Martin Lundh	
Jan Schönbeck	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:1 & 47:2	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

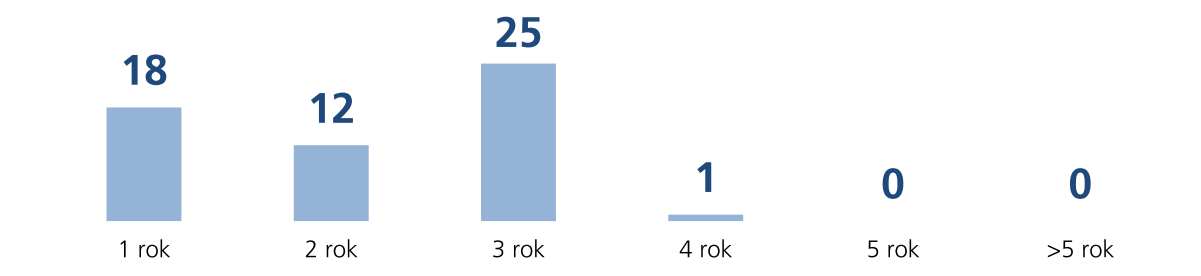
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 922 m², varav 3 586 m² utgör lägenhetsyta och 336 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
3030 - Ravin Thai	61 m ²	2021.03.31
3031 - AVY Kommunikation	73 m ²	2021.06.30
3063 - Yu Lian Tang / Sushi Johanneberg	89 m ²	2021.04.30
3065 - Datakommunikation	87 m ²	2021.10.31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kontor / Styrelserum	16 m ²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2059.

Underhållsplanen uppdaterades 2020-11-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte centrala frånluftsfläktar	2018	401 Tkr
Byte porttelefonsystem	2017	193 Tkr
Byte termostater/ventiler	2016	671 Tkr
Målning norrfasaden	2016	339 Tkr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte/Reovering av fönster	2024	Kalkyl 839 Tkr
Reovering takterrasser	2024	Kalkyl 35 Tkr
Målning fasader	2024	Kalkyl 1693 Tkr
Målning trapphus	2025	Kalkyl 819 Tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC 2018-07-02
Fastighetsskötsel	Wira fastighetsskötsel 2016-03-31

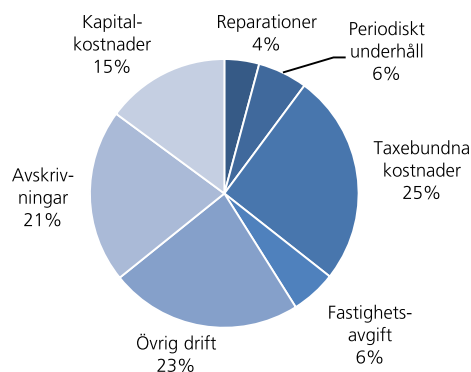
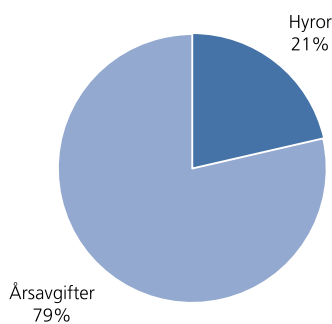
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 713 332	1 669 908
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 989 043	2 939 299
Finansiella intäkter	613	753
Minskning kortfristiga fordringar	34 475	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	138 827
	3 024 131	3 078 878
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 435 469	1 618 866
Finansiella kostnader	331 734	328 677
Ökning av kortfristiga fordringar	0	87 910
Minskning av långfristiga skulder	1 027 640	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	207 047	0
	3 001 890	3 035 454
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 736 289	1 713 332
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	22 957	43 425

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga affärslokaler har varit uthyrda under hela året. Föreningen valde på grund av COVID-19 att eftersänka hyran för Ravin Thai och Yu Lian Tang/Sushi Johanneberg under två månader.

Inga större underhållsarbeten har gjorts under året. Det planerade bytet av rökgasfläktar som var planerat att utföras under 2020 har avbrutits. Samtliga rökgaskanaler är renoverade sedan tidigare och har en god funktionalitet. Eldning skall därför kunna genomföras utan extra fläktar. Rekommendationer från förvaltare och branschorganisationer säger att fläktsystem ofta blir en orimlig kostnad för en förening i de fall eldning enbart sker som en trivselhöjande åtgärd. Styrelsen har därför beslutat att inte ersätta tidigare rökgasfläktar.

Som ett resultat av låga underhållskostnader samt fortsatt låga räntor, är föreningens ekonomi god. Årets överskott har tillsammans med tidigare resultat medfört en överlikviditet. Under året har föreningen därför amorterat sammanlagt ytterligare 1.000.000:-

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	677	677	-
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 407	1 261	1 280	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 384	6 679	6 966	-
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	13	-
Värmekostnad/m ² totalyta	73	77	80	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	22	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	85	84	83	-
Soliditet (%)	69	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	754	520	67	-415
Nettoomsättning (tkr)	2 973	2 938	2 979	2 791

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 586 m² bostäder och 336 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 243 985	0	0	44 243 985
Upplåtelseavgifter	810 626	0	0	810 626
Fond för yttre underhåll	2 592 108	570 000	-94 582	2 116 690
S:a bundet eget kapital	47 646 719	570 000	-94 582	47 171 301
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 135 450	-570 000	614 810	1 090 640
Årets resultat	754 009	754 009	-520 228	520 228
S:a fritt eget kapital	1 889 459	184 009	94 582	1 610 153
S:a eget kapital	49 536 178	754 009	0	48 781 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	754 009
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 705 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-570 000
summa balanserat resultat	1 889 459

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

133 669
2 023 128

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 972 665	2 938 099
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 378	1 200
Summa rörelseintäkter		2 989 043	2 939 299
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 243 353	-1 355 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 155	-142 843
Personalkostnader	Not 6	-90 961	-120 017
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-468 444	-472 996
Summa rörelsekostnader		-1 903 913	-2 091 146
RÖRELSERESULTAT		1 085 130	847 153
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		613	753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 734	-328 677
Summa finansiella poster		-331 121	-327 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		754 009	519 513
ÅRETS RESULTAT		754 009	520 228

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	70 428 319	70 896 762
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 428 319	70 896 763
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 428 319	70 896 763
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 065	3 750
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 586 955	1 538 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 204	71 841
Summa kortfristiga fordringar		1 602 223	1 614 354
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		204 778	204 166
Summa kassa och bank		204 778	204 166
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 807 001	1 818 520
SUMMA TILLGÅNGAR		72 235 321	72 715 283

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 054 611	45 054 611
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 592 108	2 116 690
Summa bundet eget kapital		47 646 719	47 171 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 135 450	1 090 640
Årets resultat		754 009	520 228
Summa fritt eget kapital		1 889 459	1 610 868
SUMMA EGET KAPITAL		49 536 178	48 782 169
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 750 000	17 750 000
Summa långfristiga skulder		17 750 000	17 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 472 360	5 500 000
Leverantörsskulder		80 239	165 223
Skatteskulder		25 786	16 072
Övriga skulder		76 377	45 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	294 380	456 558
Summa kortfristiga skulder		4 949 142	6 183 113
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 235 321	72 715 283

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 356 158	2 356 158
Hyror bostäder	164 418	160 564
Hyror lokaler momspliktiga	342 942	279 665
Hyror lokaler	131 487	132 358
Hyror förråd	2 587	2 587
Hysesrabatt	-39 303	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 334	6 708
Öresutjämning	43	59
	2 972 665	2 938 099

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	9 826	0
Övriga intäkter	6 552	1 200
	16 378	1 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 024	56 892
	Fastighetsskötsel beställning	16 197	14 083
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 741	4 682
	Snöröjning/sandning	8 513	8 051
	Städning entreprenad	68 437	66 952
	Mattvätt/Hyrmattor	16 653	15 667
	Hissbesiktning	3 736	3 649
	Gemensamma utrymmen	250	5 119
	Gård	5 279	3 897
	Serviceavtal	7 183	14 287
	Förbrukningsmateriel	7 441	14 608
	Störningsjour och larm	0	21
	Brandskydd	2 712	1 963
		226 165	209 871
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	34 955
	Brf Lägenheter	0	5 373
	Lokaler	0	12 641
	Gemensamma utrymmen	0	27 202
	Tvättstuga	7 350	17 734
	Sophantering/återvinning	0	3 458
	Källare	0	7 552
	Entré/trapphus	5 291	10 487
	Lås	2 167	2 720
	VVS	9 834	11 130
	Elinstallationer	5 131	4 878
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 305	13 471
	Hiss	26 229	56 895
	Fasad	0	13 663
	Balkonger/altaner	29 302	18 600
	Mark/gård/utemiljö	0	5 163
	Skador/klotter/skadegörelse	2 771	0
	Vattenskada	4 468	720
		94 847	246 641
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	82 758	0
	Ventilation	37 435	73 792
	Elinstallationer	0	20 790
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	13 477	0
		133 669	94 582
	Taxebundna kostnader		
	El	58 222	58 493
	Värme	288 179	300 156
	Vatten	99 730	101 263
	Sophämtning/renhållning	118 986	129 835
	Grovsopor	3 257	5 036
		568 374	594 783
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 674	55 104
	Kabel-TV	36 670	36 267
		99 344	91 371
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 954	118 042
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 243 353	1 355 290

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 676	7 080
	Medlemsinformation	0	1 668
	Juridiska åtgärder	0	10 231
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	0	-1 200
	Revisionsarvode extern revisor	21 004	29 099
	Föreningskostnader	3 416	10 481
	Styrelseomkostnader	0	868
	Fritids- och trivselkostnader	2 846	7 788
	Förvaltningsarvode	62 479	61 795
	Administration	4 427	3 045
	Korttidsinventarier	0	3 589
	Konsultarvode	2 857	8 399
		101 155	142 843
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 854	91 611
	Sociala kostnader	14 107	28 406
		90 961	120 017
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	460 906	460 906
	Förbättringar	7 538	7 538
	Inventarier	0	4 552
		468 444	472 996

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 027 444	75 027 444
	Utgående anskaffningsvärde	75 027 444	75 027 444
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 130 682	-3 662 238
	Årets avskrivningar enligt plan	-468 444	-468 444
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 599 125	-4 130 682
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 428 319	70 896 762
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 485 621	22 485 621
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 558 000	46 558 000
	Taxeringsvärde mark	77 535 000	77 535 000
		124 093 000	124 093 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
	Lokaler	4 093 000	4 093 000
		124 093 000	124 093 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 087	42 087
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 087	42 087
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 087	-42 087
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 087	-42 087
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 236	33 236
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 236	33 236
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 236	-28 684
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-4 552
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 236	-33 236
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		12 386	0	
	Skattefordran		0	5 709	
	Momsavräkning		21 547	0	
	Klientmedel hos SBC		1 531 511	1 509 166	
	Inkasso		0	2 635	
	Fordringar		0	21 253	
	Fordringar kreditfakturor		21 511	0	
			1 586 955	1 538 763	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring		0	62 674	
	Kabel-TV		9 204	9 167	
			9 204	71 841	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		2 116 690	1 563 690	
	Reservering enligt stadgar		570 000	553 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-94 582	0	
	Vid årets slut		2 592 108	2 116 690	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken	1,520 %	17 750 000	17 750 000	2022-09-30
	SBAB	0,890 %	4 472 360	5 500 000	2021-10-01
	Summa skulder till kreditinstitut		22 222 360	23 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 472 360	-5 500 000	
			17 750 000	17 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 118 380 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 308 000	36 308 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	4 275	4 640
	Värme	42 883	42 634
	Vatten	22 396	20 444
	Sophämtning	18 454	14 883
	Löner	7 887	0
	Arvoden	108 845	113 886
	Sociala avgifter	36 667	35 000
	Ränta	3 819	0
	Avgifter och hyror	49 154	225 071
		294 380	456 558

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det enda större underhållsarbete som planeras för 2021 är renovering av föreningens två hyreslägenheter.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 14 / 7 2021



Erik Aronsson
Ordförande



Lars Olof Melin
Vice ordförande



Eva Christina Ljungström Starcke
Sekreterare



Larseric Bergqvist
Ledamot



Gunilla K Hjalmarsson Andskär
Ledamot



Jan-Olof Malmgren
Ledamot



Emma Sjöholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 7 2021



Viktor Bengtsson
Extern revisor



Peter Grahn
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örnen i Göteborg, org.nr 769610-8757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Göteborg för år 2020.

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 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 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

Handwritten signature

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 min (vår) 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 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 att utföra 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 Bostadsrättsföreningen Örnen i Göteborgs 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 Göteborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 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.

Göteborg 2021-0714

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Peter Grahn
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden i vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

