

Årsredovisning

BRF Örnen

787000-0739

Styrelsen för BRF Örnen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen bildades 1958-04-10. Föreningens stadgar reviderades 1976 och registrerades hos länsstyrelsen i Gävleborgs län 1976-06-21. Föreningens ekonomiska plan fastställdes 1993-05-11. Föreningens stadgar reviderades på nytt 2017 och registrerades hos Bolagsverket 2017-04-26. Företaget har sitt säte i Ljusdal.

Föreningens byggnader och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheterna Stenhamre 11:9, 4:20 och 4:21, som är belägna i Ljusdals kommun vid Tällegatan 4, Hotellgatan 2 och Bjuråkersvägen 5 i Ljusdal. På fastigheten byggdes 1960 flerbostadshus med 75 lägenheter. Under åren 1992-93 gjordes omfattande ombyggnationer med hissar, stambyten, inglasade balkonger och en takvåning med ytterligare 14 lägenheter. Under 2010 gjordes ytterligare en ombyggnad, då lokaler på Hotellgatan 2 byggdes om till två lägenheter.

Det betyder att BRF Örnen i dagsläget har 91 lägenheter och två uthyrda lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 5 382 kvm och lokalytan till 491 kvm. Lägenhetsbeståndet omfattar:

- 6 lägenheter med 1 rum + pentry
- 15 lägenheter med 1 rum + kök
- 41 lägenheter med 2 rum + kök
- 24 lägenheter med 3 rum + kök
- 5 lägenheter med 4 rum + kök

Av de 91 lägenheterna ägs 90 av medlemmar medan en ägs av BRF Örnen och används som gästlägenhet.

Föreningen har sju garage och 56 parkeringsplatser med motorvärmarruttag.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa och inkluderar styrelseansvar.

Fonderingar

Till fonden för yttre underhåll ska, enligt stadgarna, 0,3 procent av taxeringsvärdet avsättas varje år. För 2019 har avsatts 116 892 kronor. I de nya stadgarna från 2017 finns inget krav på avsättning till inre reparationsfond, men styrelsen har beslutat att fortsätta med fonden med årligt beslut om avsättning. För 2019 har 167 067 kronor avsatts till den inre reparationsfonden.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 valdes följande styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisor och revisorssuppleanter.

Styrelseordförande: Sven-Erik Jönsson

Styrelseledamot: Eva Flyrén

Styrelseledamot: Annelie Wallberg

Styrelsesuppleant: Per-Erik Persson

Styrelsesuppleant: Per-Erik Petersson

Revisor: Grethe Åsheim Norrby

Revisorssuppleant: Börje Olsson

Revisorssuppleant: Pär Jonsson

Valberedning: Vakant

Samtliga personer valdes för ett år. Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden under året.

Väsentliga händelser

Uppgraderingen av tvättstugorna med nya maskiner har fortsatt under året. Fyra nya torktumlare kostade 119 000 kronor. Två nya tvättmaskiner har kostat 103 000 kronor. I dagsläget återstår endast en gammal Wascatormaskin, som kommer att bytas då den krånglar nästa gång. Då den byts ut för 52 000 kronor har föreningen under några år lagt ner en halv miljon kronor på den maskinella utrustningen i de fyra tvättstugorna.

Föreningens två lokaler hyrs av Ljusdals kommun för Riokompaniets verksamhet. Föreningen har under året lagt ner 160 000 kronor i renovering och ombyggnader i de uthyrda lokalerna. I samband med detta gjordes en förhandling som gav föreningen kraftigt höjda hyresinkomster från 2019-04-01.

Under året har soprummet byggts om och nya kärlskåp inköpts till en kostnad av 120 000 kronor. Det har gett en modern källsorteringsanläggning, där Örnen blev första flerbostadshusområde i Ljusdals kommun med matavfallsinsamling.

Föreningens sju garage har under året fått nya portar till en kostnad av 115 000 kronor.

Vår central för fjärrvärmeanläggningen har renoverats med ny utrustning för 206 000 kronor. Det är delar som varit i bruk sedan fjärrvärmens infördes. För driftsäkerhetens skull gjordes planerat byte under ett par sommarveckor.

Föreningens årsstämma hölls i Förvaltningshuset den 24 april. Mötet hade 47 närvarande som representerade 33 röster, vilket ger en närvaro på 37 procent.

Under året har tolv överlåtelser skett, vilket kan jämföras med 14 överlåtelser under 2018.

Ekonomi

BRF Örnens ekonomi har visat en fortsatt positiv utveckling. Årets resultat visar ett överskott på 207 334 kronor.

Medlemmarnas avgifter (hyran) sänktes med tio procent den 1 juli 2017 och har därefter hållits oförändrade.

Föreningens lån uppgick vid årets början till 16 694 609 kronor. Förutom de ordinarie amorteringarna på 449 880 kronor gjordes en extra amortering med 600 000 kronor i december 2019. Det betyder att föreningens lån minskade under året med 1 049 880 kronor och uppgick vid årets slut till 15 644 729 kronor.

Föreningens bankkonto uppgick vid årets början till 4 422 182 kronor. Saldot minskade med 244.451 kronor till 4 177 731 kronor, siffror som ska sättas i relation till att lånen amorterats ned med drygt en miljon kronor under året. Med 4,1 miljoner på kontot har föreningen ekonomi att göra alla planerade åtgärder med egna medel. Styrelsen planerar inga avgiftshöjningar och har inte för avsikt att ta upp nya lån under de närmaste åren.

Föreningen har under en följd av år haft hela lånebeloppet till rörlig ränta, vilket innebär att räntan skrivs om varje kvartal. Vår räntesats uppgick till 0,853 procent vid årets början och vid årets slut till 1,118 procent.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vilket betyder att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheterna har under året fått nya taxeringsvärden, där värdet skrivits upp till 38 964 000 kronor (30 393 000 kr).

Företaget har sitt säte i Ljusdal.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	4 142	4 153	4 340	4 488	4 507
Resultat efter finansiella poster	374	577	748	518	807
Soliditet %	32	30	27	26	24

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 313 080	757 999	4 489 272	318 723	7 879 074
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning lanspråktandè fond yttre underhåll		-419 856	419 856	-318 723	0
Avsättning fond yttre underhåll		116 892	-116 892		0
Årets resultat				207 334	207 334
Belopp vid årets utgång	2 313 080	455 035	5 110 960	207 334	8 086 409

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 110 960
Årets resultat	207 334
<i>Summa</i>	<i>5 318 294</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	5 318 294
<i>Summa</i>	<i>5 318 294</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	4 141 516	4 153 132
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	4 141 516	4 153 132
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-2 467 492	-2 282 976
Personalkostnader	-155 810	-160 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-982 768	-958 029
Summa rörelsekostnader	-3 606 070	-3 401 775
Rörelseresultat	535 446	751 357
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-161 045	-174 388
Summa finansiella poster	-161 045	-174 388
Resultat efter finansiella poster	374 401	576 969
Bokslutsdispositioner		
Avsättningar till inre reparationsfond (och yttre 2018)	-167 067	-258 246
Summa bokslutsdispositioner	-167 067	-258 246
Resultat före skatt	207 334	318 723
Årets resultat	207 334	318 723

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 432 885	21 283 932
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	195 938	–
Inventarier, verktyg och installationer	5	170 085	77 388
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 798 908</i>	<i>21 361 320</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i bostadsrättsförening	6	240 000	240 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>240 000</i>	<i>240 000</i>
Summa anläggningstillgångar		21 038 908	21 601 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 765	57 546
Övriga fordringar		46 364	73 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 452	7 150
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>174 581</i>	<i>138 065</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 177 731	4 422 182
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 177 731</i>	<i>4 422 182</i>
Summa omsättningstillgångar		4 352 312	4 560 247
SUMMA TILLGÅNGAR		25 391 220	26 161 567

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 313 080	2 313 080
Fond för yttre underhåll	455 035	757 999
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 768 115</i>	<i>3 071 079</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 110 960	4 489 272
Årets resultat	207 334	318 723
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 318 294</i>	<i>4 807 995</i>
Summa eget kapital	8 086 409	7 879 074
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 15 194 849	16 244 729
Summa långfristiga skulder	15 194 849	16 244 729
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	449 880	449 880
Skulder för inre reparationsfonder	955 574	1 021 132
Leverantörsskulder	178 744	76 754
Övriga skulder	66 056	69 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	459 708	420 570
Summa kortfristiga skulder	2 109 962	2 037 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 391 220	26 161 567

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2 / 4	50 / 25
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.

Not 2 Personal

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 871 318	53 871 318
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	98 606	–
Utgående anskaffningsvärden	53 969 924	53 871 318
Ingående avskrivningar	-32 587 386	-31 641 677
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-949 653	-945 709
Utgående avskrivningar	-33 537 039	-32 587 386
Redovisat värde	20 432 885	21 283 932

Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	206 250	–
	Utgående anskaffningsvärden	206 250	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-10 312	–
	Utgående avskrivningar	-10 312	–
	Redovisat värde	195 938	–
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 763	50 548
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	115 500	44 215
	Utgående anskaffningsvärden	210 263	94 763
	Ingående avskrivningar	-17 375	-5 055
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 803	-12 320
	Utgående avskrivningar	-40 178	-17 375
	Redovisat värde	170 085	77 388
Not 6	Andel i bostadsrättsförening	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	240 000	240 000
	Utgående anskaffningsvärden	240 000	240 000
Not 7	Skulder som avser flera poster	2019-12-31	2018-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	15 194 849	16 244 729
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	449 880	449 880

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar		64 684 000	64 684 000
------------------------	--	------------	------------

UNDERSKRIFTER

Ljusdal 2020-04-01



Sven-Erik Jönsson
Styrelseordförande



Eva Flyrén
Styrelseledamot



Annelie Wallberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01



Grete Åsheim Norrby
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Örnen, 787000-0739.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Örnen för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

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

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden:

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Örnen för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.


Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Ljusdal 2020-04-01


Grethe Åsheim Norrby
Revisor