

Årsredovisning

BRF Örnen

787000-0739

Styrelsen för BRF Örnen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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.

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 55 parkeringsplatser med motorvärmarruttar. Föreningen har två laddplatser för elbilar/laddhybrider som är belägna på Hotellgatan 2.

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 2020 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 2020 har 167 067 kronor avsatts till den inre reparationsfonden.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-04-23 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: Kjell Nilsson

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

Väsentliga händelser

Uppgraderingen av tvättstugorna med nya maskiner har avslutats under året. Den sista av de gamla tvättmaskinerna har bytts ut till en kostnad av 53 000 kronor. Totalt har föreningen under några år lagt ner en halv miljon kronor på den maskinella utrustningen i form av åtta tvättmaskiner och fyra torktumlare i de fyra tvättstugorna.

Föreningens två lokaler hyrs av Ljusdals kommun för Riokompaniets verksamhet. Föreningen har under året lagt ner 142 000 kronor i främst ny ventilation och ljudabsorberande åtgärder.

Det gamla sophuset har blivit ett modernt miljöhus. Målningsarbeten har gjorts till en kostnad av 74 700 kronor. Med mekanisk frånluftsventilation ska OVK genomföras vart sjätte år. OVK utfördes under 2020 av JO Sotning till en kostnad av 138 397 kronor.

För att möta en ökad efterfrågan på laddning för elbilar/laddhybrider har föreningen under året skapat två laddplatser till en kostnad av 72 343 kronor, en kostnad som sedan sjönk med 30 000 kronor genom bidrag från Naturvårdsverket. Utemiljön har under förbättrats med bland annat låsbara cykelställ och fler bänkar.

Föreningens årsstämma hölls den 23 april och hade på grund av covid 19-pandemin flyttats till Riobiografen. Den tillfälliga lagstiftningen gjorde det möjligt att poströsta och använda ombud. Mötet hade 27 närvarande som representerade 21 röster. Tio medlemmar deltog genom poströstning.

Under året har sex överlåtelse skett, vilket kan jämföras med tolv överlåtelse under 2019.

Ekonomi

BRF Örnens ekonomi har visat en fortsatt positiv utveckling. Årets resultat visar ett överskott på 254 973 kronor. Medlemmarnas avgifter (hyran) har även det senaste verksamhetsåret varit oförändrade och lämnas oförändrade även för 2021.

Föreningens lån uppgick vid årets början till 15 644 729 kronor. Amortering har skett under året med 423 116 kr varför lånet vid årets slut uppgick till 15 221 613 kronor.

Föreningen har under många år haft rörlig ränta för hela skuldbeloppet. Styrelsen tog under året beslutet att binda räntorna med syftet att få en lång bindningstid till förmånlig ränta. Förhandlingarna resulterade i att föreningen band räntorna i tio år, fram till 2030-04-25, till räntesatsen 1,395 procent. Amorteringstakten kommer fortsättningsvis att vara 621 000 kr/år fram till år 2030.

Föreningens bankkonto uppgick vid årets början till 4 177 731 kronor. Saldot ökade med 650 117 kr kronor till 4 827 848 kronor. Med 4,8 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.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vilket betyder att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheterna taxeringsvärde uppgår till 38 964 000 kronor varav byggnaderna är taxerade till 31 938 000 och marken till 7 026 000 kronor.

Företaget har sitt säte i Ljusdal.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	4 225	4 142	4 153	4 340	4 488
Resultat efter finansiella poster	422	374	577	748	518
Soliditet %	33	32	30	27	26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 313 080	455 035	5 110 960	207 334	8 086 409
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			207 334	-207 334	0
Avsättning fond yttre underhåll		116 892	-116 892		0
Årets resultat				254 973	254 973
Belopp vid årets utgång	2 313 080	571 927	5 201 402	254 973	8 341 382

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 201 402
Årets resultat	254 973
<i>Summa</i>	<i>5 456 375</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	5 456 375
<i>Summa</i>	<i>5 456 375</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		4 225 491	4 141 516
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 225 491	4 141 516
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 598 981	-2 467 492
Personalkostnader	3	-172 119	-155 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-845 482	-982 768
Summa rörelsekostnader		-3 616 582	-3 606 070
Rörelseresultat		608 909	535 446
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 869	-161 045
Summa finansiella poster		-186 869	-161 045
Resultat efter finansiella poster		422 040	374 401
Bokslutsdispositioner			
Avsättningar till inre reparationsfond		-167 067	-167 067
Summa bokslutsdispositioner		-167 067	-167 067
Resultat före skatt		254 973	207 334
Årets resultat		254 973	207 334

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 678 941	20 432 885
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	194 915	195 938
Inventarier, verktyg och installationer	6	226 789	170 085
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 100 645</i>	<i>20 798 908</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i bostadsrättsförening	7	240 000	240 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>240 000</i>	<i>240 000</i>
Summa anläggningstillgångar		20 340 645	21 038 908
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 432	55 765
Övriga fordringar		18 921	46 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 957	72 452
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>162 310</i>	<i>174 581</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 827 848	4 177 731
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 827 848</i>	<i>4 177 731</i>
Summa omsättningstillgångar		4 990 158	4 352 312
SUMMA TILLGÅNGAR		25 330 803	25 391 220

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 313 080	2 313 080
Fond för yttre underhåll	571 927	455 035
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 885 007</i>	<i>2 768 115</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 201 402	5 110 960
Årets resultat	254 973	207 334
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 456 375</i>	<i>5 318 294</i>
Summa eget kapital	8 341 382	8 086 409
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 14 600 321	15 194 849
Summa långfristiga skulder	14 600 321	15 194 849
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	621 292	449 880
Skulder för inre reparationsfonder	1 021 378	955 574
Leverantörsskulder	167 477	178 744
Övriga skulder	55 074	66 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	523 879	459 708
Summa kortfristiga skulder	2 389 100	2 109 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 330 803	25 391 220

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	10 / 20	10 / 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	Intäkter	2020	2019
	Intäkter månadsavgifter	3 670 524	3 597 056
	Intäkter lokalhyra	397 500	391 200
	P-plats, garage, förråd, laddstolpe	126 360	125 160
	Övriga intäkter	31 407	28 100
	Summa	4 225 791	4 141 516

Not 3	Personal	2020	2019
	Medelantalet anställda	1	1

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 969 924	53 871 318
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	98 606
	Utgående anskaffningsvärden	53 969 924	53 969 924
	Ingående avskrivningar	-33 537 039	-32 587 386
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-753 944	-949 653
	Utgående avskrivningar	-34 290 983	-33 537 039
	Redovisat värde	19 678 941	20 432 885


Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	206 250	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	42 344	206 250
	Utgående anskaffningsvärden	248 594	206 250
	Ingående avskrivningar	-10 312	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-43 367	-10 312
	Utgående avskrivningar	-53 679	-10 312
	Redovisat värde	194 915	195 938

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	210 263	94 763
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	104 875	115 500
	Utgående anskaffningsvärden	315 138	210 263
	Ingående avskrivningar	-40 178	-17 375
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-48 171	-22 803
	Utgående avskrivningar	-88 349	-40 178
	Redovisat värde	226 789	170 085

Not 7	Andel i bostadsrättsförening	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	240 000	240 000
	Utgående anskaffningsvärden	240 000	240 000
Not 8	Skulder som avser flera poster	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	14 600 321	15 194 849
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	621 292	449 880
Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 684 000	64 684 000
	Summa ställda säkerheter	64 684 000	64 684 000

UNDERSKRIFTER

Ljusdal 2021-04-30



Sven-Erik Jönsson
Styrelseordförande

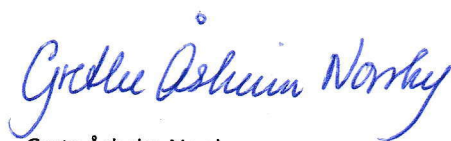


Eva Flyrén
Styrelseledamot



Annelie Wallberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-02



Grete Åsheim Norrby
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Örnen, 787000-0739.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Örnen för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 ersättningskyldig 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 2021 -05-02


Grethe Åsheim Norrby
Revisor