

# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF ÖRNEN



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Örnen i Nässjö

Org. Nr. 727000-0644

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1956 på fastigheten Örnen 6 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Mariagatan 21 A-B och lokaler Postgatan 14 A-D.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	1	rok	41 m <sup>2</sup>
		3 st	3	rok	243 m <sup>2</sup>
		6 st	4	rok	575 m <sup>2</sup>
		3 st	5	rok	326 m <sup>2</sup>
		13 st			1 185 m <sup>2</sup>
Lokaler*	Bostadsrätt	4 st			400 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	4 st			132 m <sup>2</sup>
Garage		5 st			90 m <sup>2</sup>
		13 st			622 m <sup>2</sup>
Totalt		26 st			1 807 m <sup>2</sup>

\* 7004 egen bostadsrättslokal. EP



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Relining av avloppsrören (kvarvarande ledningar) i källaren.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Värmeinjuster, byte av termostater och ventiler.
- Byte av tvättmaskiner och torktumlare.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Översyn av låssystemet något av de närmsta åren.

Fastigheten är väl underhållen varför inga större underhållsbehov finns.

### Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter under 2019.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2015-01-01 med 2,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 501 kr/kvm bostadslägenhetsyta och 631 kr/kvm för bostadsrättslokaler.

Föreningens ekonomi är synnerligen god.

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Kabeltv, bredband och iptelefoni avtal med Comhem (ingår i hyran).

✍



HSB - där möjligheterna bor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. På stämman deltog 11 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar (föregående års antal 20) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Dag Svensson	ordförande
Paul Snälls	sekreterare
Thomas Gullberg	ledamot
Mats Danielsson	ledamot
Peder Lindström	ledamot utsedd av HSB Göta
Emil Karlsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Danielsson och Dag Svensson, samt suppleanten Emil Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mats Danielsson, Dag Svensson och Thomas Gullberg, två i förening.

Revisor har varit Didem Karlsson, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman har varit Dag Svensson med Thomas Gullberg som suppleant.

Valberedning har varit Mona Gullberg, sammankallande och Gunilla Danielsson.

✍



HSB - där målgålema bor

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 113	933	932	910	904
Res. efter finansiella poster, tkr	-146	109	268	151	180
Soliditet, %	63 %	58 %	56 %	45 %	42 %
Balansomslutning, tkr	2 401	2 838	2 706	2 791	2 635
Eget kapital, tkr	1 501	1 647	1 538	1 270	1 119
Taxeringsvärde, tkr	10 093	7 411	7 411	7 411	6 898
- varav byggnad, tkr	7 351	5 214	5 214	5 214	5 206
Underhållsfond tkr	1 005	1 307	1 193	856	713
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	501	501	501	501	501
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	537	789	819	1105	1139
Belåningsgrad, %	6,5	13	13	18	20
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	12	14	25	27	39

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	98 100	0	1 306 886	132 624	109 495
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	109 495	-109 495
			1 306 886	242 119	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			170 000	-170 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-471 815	471 815	
Årets resultat					-145 672
Belopp vid årets slut	98 100	0	1 005 071	543 934	-145 672

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	543 934
Årets resultat	-145 672
Till stämmans förfogande	398 262

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	398 262
	398 262

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 005 071 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *BP*



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 113 209	932 634
Summa rörelsens intäkter		1 113 209	932 634
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-631 388	-538 866
Periodiskt underhåll	Not 3	-471 815	-165 759
Övriga externa kostnader	Not 4	-18 500	-18 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-31 250	-24 954
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-59 687	-59 687
Summa rörelsens kostnader		-1 212 640	-807 566
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-99 431</b>	<b>125 068</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteläntäkter och liknande resultatposter		1 026	1 525
Räntekostnader		-14 630	-17 098
Summa finansiella poster		-13 604	-15 573
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 037</b>	<b>109 495</b>
<b>Skatter</b>			
Årets skattekostnad, reavinst 7001,7002,7003		-32 635	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-145 672</b>	<b>109 495</b>

**Balansräkning****2019-12-31**    **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7	1 800 453	1 860 140
	<u>71 500</u>	<u>71 500</u>
	1 871 953	1 931 640

Mark

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>1 872 453</u>	<u>1 932 140</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	0	9
--	---	---

Avräkningskonto HSB Göta

	356 969	244 116
--	---------	---------

Övriga fordringar

Not 9	54 040	61 850
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>71 440</u>	<u>52 777</u>
	482 449	358 752

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	0	500 000
--------	---	---------

Kassa och bank

<u>45 669</u>	<u>46 688</u>
45 669	46 688

Summa omsättningstillgångar

<u>528 118</u>	<u>905 440</u>
----------------	----------------

**Summa tillgångar**

<u>2 400 571</u>	<u>2 837 580</u>
------------------	------------------

✍



**Balansräkning****2019-12-31**    **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

98 100

98 100

Fond för yttre underhåll

1 005 071

1 306 886

1 103 1711 404 986*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

543 934

132 624

Årets resultat

-145 672109 495

398 262

242 119

Summa eget kapital

1 501 4331 647 105**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

636 000935 340

636 000

935 340

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

16 000

39 332

Leverantörsskulder

115 065

104 569

Skatteskulder

32 635

0

Övriga skulder

Not 13

1 497

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

97 940111 234

263 137

255 135

Summa skulder

899 1371 190 475**Summa eget kapital och skulder****2 400 571****2 837 580**

Ø

## Noter

2019-01-01    2018-01-01  
2019-12-31    2018-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,67
Ombyggnader	3,33

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	593 412	593 412
	Årsavgifter, bostäder	
	260 354	269 616
	Årsavgifter, lokaler	
	104 964	104 880
	Hyror	
	207 255	15 042
	*Övriga intäkter	
	<u>1 165 985</u>	<u>982 950</u>
	Bruttoomsättning	
	-47 856	-47 856
	Avgiftsbortfall	
	-4 920	-2 460
	Hysesbortfall	
	<u>1 113 209</u>	<u>932 634</u>
	* köpeskillning 190.000 kr för lokaler 7001,7002 & 7003 .	
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	140 676	128 600
	Fastighetsskötsel och lokalvård	
	34 312	14 131
	Reparationer	
	23 229	21 862
	El	
	162 039	165 251
	Uppvärmning	
	57 282	58 145
	Vatten	
	16 552	14 082
	Sophämtning	
	40 424	40 421
	Kabel-TV, Internet	
	12 880	10 813
	Övriga avgifter	
	36 101	28 291
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	
	55 414	52 913
	Förvaltningsarvoden	
	52 479	4 357
	*Övriga driftskostnader	
	<u>631 388</u>	<u>538 866</u>
	* övriga driftkostnader/förvaltningskostnader mäklararvode 37,500 kr för lokalerna 7001, 7002 & 7003.	
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>	
	471 815	165 759
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	
	<u>471 815</u>	<u>165 759</u>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	7 900	7 700
	Extern revisor - BoRevislon	
	10 600	10 600
	Medlemsavgifter	
	<u>18 500</u>	<u>18 300</u>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
	Föreningen har inte haft några anställda under året.	
	<b>Förtroendevalda</b>	
	24 000	18 500
	Styrelsearvode	
	1 000	1 000
	Revisorsarvode	
	0	800
	Löner och andra ersättningar	
	6 250	4 654
	Sociala kostnader	
	<u>31 250</u>	<u>24 954</u>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<b>Avskrivningar</b>	
	59 687	59 687
	Byggnader	
	<u>59 687</u>	<u>59 687</u>

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 705 126	3 705 126			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 705 126	3 705 126			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 844 986	-1 785 299			
Årets avskrivningar	-59 687	-59 687			
Utgående avskrivningar	-1 904 673	-1 844 986			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 800 453</b>	<b>1 860 140</b>			
Taxeringsvärde för Örnen 6					
Byggnad - bostäder	6 200 000	4 691 000			
Byggnad - lokaler	1 151 000	523 000			
	7 351 000	5 214 000			
Mark - bostäder	2 073 000	1 629 000			
Mark - lokaler	669 000	568 000			
	2 742 000	2 197 000			
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>10 093 000</b>	<b>7 411 000</b>			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	31 065	38 875			
Skattekonto	22 975	22 975			
	54 040	61 850			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 440	52 777			
	71 440	52 777			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB Göta revers	0	500 000			
	0	500 000			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hypotek	2759537414	1,795%	2020-01-18	652 000	16 000
				652 000	16 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					636 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					572 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				16 000	39 332
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				1 625 000	1 625 000
Varav obelånade				775 000	0





HSB - HSB Bygghuset

HSB brf Örnien i Nässjö, 727000-0644

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	<u>1 497</u>	<u>0</u>
	1 497	0
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	2 048	3 591
Övriga upplupna kostnader	39 150	36 713
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>56 742</u>	<u>70 930</u>
	97 940	111 234

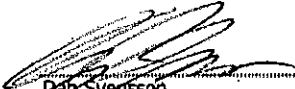


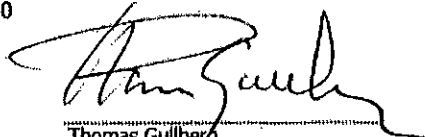
Noter

2019-12-31 2018-12-31

Nässjö

07-04-2020

  
Dag Sverrisson

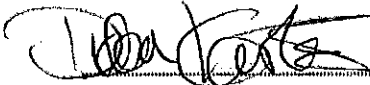
  
Thomas Gullberg

  
Peder Lindström

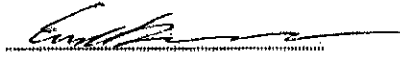
  
Mats Danielsson

  
Paul Snälls

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning



Didem Karlsson  
Av föreningen vald revisör



Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisör

24/4 2020

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnén, org.nr. 727000-0644

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnén för år 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 döljande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana

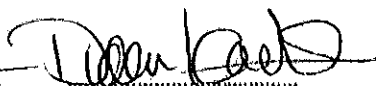
åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö den 8 14 2020



Emil Persson

BoRevision AB 24 2020  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Didem Karlsson

Av föreningen vald revisor