



HSB Brf ÖRNAR ÅRSREDOVISNING 2019-20



HSB – där möjligheterna bor

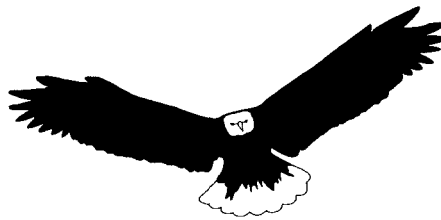
Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Datum: måndagen 22 februari 2021 kl. 19.00

Lokal: föreningslokalen, Love Almqvists väg 4

Dagordning vid brf Örnar ordinarie föreningsstämma den 22 februari 2021

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelse
25. Föreningsstämmans avslutande

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de tillsammans endast en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftligt daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.

Välkomna! / STYRELSEN



Org Nr: 702002-6790

Styrelsen för HSB Brf Örnar i Stockholm

Org.nr: 702002-6790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

2/2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB ÖRNAR

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Örnar nr 4 i Västermalms församling i Stockholms kommun.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	87	3651
Hysesrätter	0	
Lokaler	1	240
Parkering och garageplatser	0	

Föreningens fastighet är byggd 1935. Värdeår är 1986.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvars-försäkring.

Boende uppmanas att teckna en hemförsäkring som gäller för bostadsrätt.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kristinebergs Sopsugsförening. Föreningen hanterar den gemensamma anläggningen för sophantering i Kristineberg. I samfälligheten ingår 10 stycken föreningar. HSB Örnars andelstal är 4198 (49182 för hela samfälligheten sammanlagt) eller 8,54 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade från föregående år.

Genomfört och planerat underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken uppdateras årligen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

8/10

Under det gånna året har vi enats med grannfastigheten, Brf Kristinebergshöjden, att renovera muren som vätter mot Love Almqvists Väg. Bygglov har erhållits och projektledare är utsedd.

Pågående eller framtida underhåll

Husets löpande underhåll är som alltid i fokus. Dialog har inletts för att optimera fastighetens energiförbrukning genom att bla se över hela fastighetens ventilation samt belysning i gemensamma utrymmen. Under hösten 2020 ska en stamspolning genomföras och det planeras för ommålning i trapphus och gemensamma utrymmen.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Bostadsfastighet Förskola	Underhåll takterass. Ventilationsåtgärder i port 4A. Renovering och sanering i gången mellan A och B samt cykelkällare. Nytt ventilationsdon installerad och godkänd OVK.
2019	Förskola Bostadsfastighet	Installerat ny utrymningsdörr. Underhåll takterrassen. Sanering och isoleringsarbete i 4A.
2018	Bostadsfastighet	Byte av fläkt till dagislokalen. Sanering och isoleringsarbete i kryppgrund. Nytt portkodslås.
2017	Bostadsfastighet	Dränering på fastighetens baksida. Reparation av takfläkt. Reparationer i undercentralen.
2016	Bostadsfastighet	Stamspolning.
2015	Bostadsfastighet och förskola	Byte av termostater i samtliga lägenheter samt förskola.
2014	Bostadsfastighet	Nya hissar.
2013	Bostadsfastighet	Nytt yttertak. Nya rör i kryppgrunden. Installation av "rått-giljotin".
2012	Bostadsfastighet	Nya tvättstugor. Stamspolning. Renovering av värme- och underhållscentral.
2011	Bostadsfastighet	Renovering av takterrass. Nya balkonger. Renovering av fasad.

Övriga väsentliga händelser

Inget övrigt att rapportera.

ny

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 februari 2020. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 19 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Birgitta Andersson	Ordförande
Boel Hagenblad	Ledamot
Patrick Kipler	Ledamot
Jasmin Draszka Widholm	Ledamot
Kenneth Ek	Ledamot
Niklas Lihuvud Svensson	Ledamot
Tommy Sörstrand	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Andersson, Boel Hagenblad, Kenneth Ek, Niklas Lihuvud Svensson och Patrick Kipler (avgår genom flytt).

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Birgitta Andersson, Boel Hagenblad, Jasmin Draszka Widholm och Patrick Kipler.

Revisorer

Jan-Erik Ingwall	Föreningsvald ordinarie
Helena Calles	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Boel Hagenblad har varit föreningens representanter i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Maria Stenström och Martin Nilsson.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 20 augusti 2020.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

oy

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 109 (108) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019-2020 (2018-2019). Under året har 9 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	4 301	3 942	4 030	4 001	3 967	3 910	3 861
Resultat efter finansiella poster tkr	-710	171	302	138	731	-762	159
Årsavgift* för bostäder, kr/kvm	922	919	922	917	907	894	881
Drift**, kr/kvm	681	588	649	574	524	524	472
Belåning***, kr/kvm	5 819	5 870	5 922	5 977	6 042	6 092	6 143
Balansomslutning tkr	27694	28480	28435	28804	28530	27922	29007
Soliditet %	16%	18%	17%	16 %	16 %	13 %	15 %

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterande konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

***Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		4 301 411
Rörelsekostnader	-	4 758 834
Finansiella poster	-	252 763
Årets resultat		-710 186

Planerat underhåll	+	1 382 353
Avskrivningar	+	488 745
Årets sparande		1 160 911

Årets sparande per kvm total yta **298**

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	120 100	1 987 650	334 227	2 442 120	171 497
Reservering till fond 2019			478 000	-478 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-812 227	812 227	
Balanserad i ny räkning				171 497	-171 497
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-710 186
Belopp vid årets slut	120 100	1 987 650	0	2 947 844	-710 186

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	2 613 617
Årets resultat	-710 186
Reservering till underhållsfond	-478 000
Ianspråktagande av underhållsfond	812 227
Summa till stämmans förfogande	2 237 657

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 237 657
-------------------------	------------------

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

kyo

**HSB Brf Örnar i Stockholm**

Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 301 411	3 942 056
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 032 732	-2 678 219
Övriga externa kostnader	Not 3	-114 105	-164 864
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 252	-118 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 745	-488 745
Summa rörelsekostnader		-4 758 834	-3 450 547
Rörelseresultat		-457 423	491 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 948	1 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-254 711	-321 698
Summa finansiella poster		-252 763	-320 012
Årets resultat		-710 186	171 497

130

**HSB Brf Ornar i Stockholm**

Balansräkning		2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>24 275 122</u>	<u>24 763 867</u>
		24 275 122	24 763 867
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>24 275 822</u>	<u>24 764 567</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	3 085 946	3 415 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>183 173</u>	<u>159 527</u>
		3 269 119	3 575 279
Kortfristiga placeringar	Not 11	638	638
Kassa och bank	Not 12	148 066	139 254
Summa omsättningstillgångar		<u>3 417 823</u>	<u>3 715 170</u>
Summa tillgångar		<u>27 693 645</u>	<u>28 479 738</u>

mp

**HSB Brf Ornar i Stockholm**

Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 107 750	2 107 750
Yttre underhållsfond	0	334 227
	<u>2 107 750</u>	<u>2 441 977</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 947 844	2 442 120
Årets resultat	-710 186	171 497
	<u>2 237 657</u>	<u>2 613 617</u>
Summa eget kapital	<u>4 345 407</u>	<u>5 055 594</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>22 442 050</u>	<u>22 642 050</u>
	22 442 050	22 642 050
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 200 000	200 000
Leverantörsskulder	108 536	123 091
Skatteskulder	10 412	5 888
Övriga skulder	Not 15 54 984	8 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>532 256</u>	<u>444 165</u>
	906 188	782 094
Summa skulder	<u>23 348 238</u>	<u>23 424 144</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>27 693 645</u>	<u>28 479 738</u>



HSB Brf Örnar i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-710 186	171 497
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	488 745	488 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	-221 441	660 242
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 646	-55 053
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	124 094	72 889
Kassaflöde från löpande verksamhet	-120 993	678 078
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-320 993	478 078
Likvida medel vid årets början	3 527 828	3 049 750
Likvida medel vid årets slut	3 206 835	3 527 828

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

np



HSB Brf Örnar i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,82 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,5-5% av anskaffningsvärdet

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 1 429 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. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 671 048 kr.

ny

**HSB Brf Örnar i Stockholm**

Noter	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 364 800	3 355 319
Hyror	643 666	436 089
Bredband	129 000	129 875
Övriga intäkter	163 945	20 808
Bruttoomsättning	<u>4 301 411</u>	<u>3 942 091</u>
Hyresförluster	0	-35
	4 301 411	3 942 056
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	339 787	407 888
Reparationer	636 778	304 569
El	113 813	104 223
Uppvärmning	451 717	434 974
Vatten	76 198	64 788
Sophämtning	152 214	131 385
Fastighetsförsäkring	79 397	83 230
Kabel-TV och bredband	220 369	219 919
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	170 033	165 509
Förvaltningsarvoden	384 330	345 755
Övriga driftkostnader	25 744	25 357
Planerat underhåll	1 382 353	390 623
	<u>4 032 732</u>	<u>2 678 219</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 239	19 419
Administrationskostnader	38 247	27 215
Extern revision	12 000	10 475
Konsultkostnader	0	77 134
Medlemsavgifter	30 619	30 620
	<u>114 105</u>	<u>164 864</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 600	93 000
Revisionsarvode	3 000	0
Löner och övriga ersättningar	2	0
Sociala avgifter	25 650	25 719
	<u>123 252</u>	<u>118 719</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 678	1 537
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	8
Övriga ränteintäkter	262	140
	<u>1 948</u>	<u>1 686</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	254 009	321 398
Övriga räntekostnader	702	300
	<u>254 711</u>	<u>321 698</u>

170



HSB Brf Örnar i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 127 585	36 127 585
Ingående anskaffningsvärde mark	137 663	137 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 265 248	36 265 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 501 381	-11 012 636
Årets avskrivningar	-488 745	-488 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 990 126	-11 501 381
Utgående redovisat värde	24 275 122	24 763 867
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 011 000	3 011 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 560 000	1 560 000
Summa taxeringsvärde	116 571 000	116 571 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	27 815	27 815
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 049 848	3 379 662
Placeringskonto HSB Stockholm	8 283	8 275
	3 085 946	3 415 751
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	182 071	158 507
Upplupna intäkter	1 102	1 020
	183 173	159 527
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fonus	638	638
	638	638

110



HSB Brf Örnar i Stockholm

Noter

2020-08-31

2019-08-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 20/11 2020

Birgitta Andersson

Boel Hagenblad

Jasmin Draszka Widholm

Kenneth Ek

Niklas Svensson

Patrick Kipler

Tommy Sörstrand

Vår revisionsberättelse har 2020-11-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

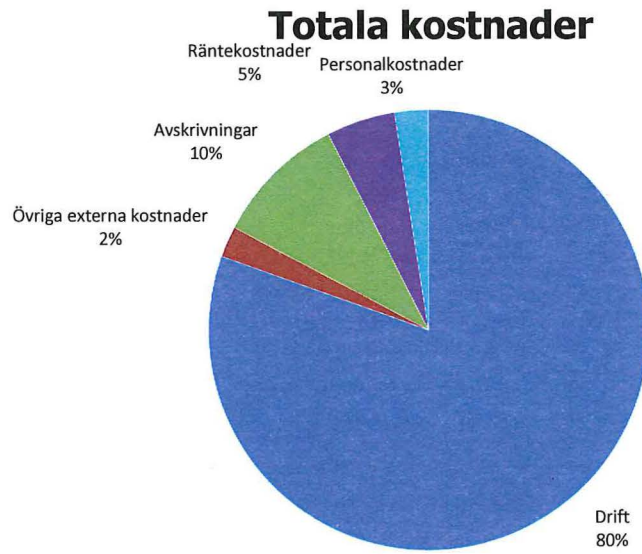
Av föreningen vald revisor

Daniel Yousif

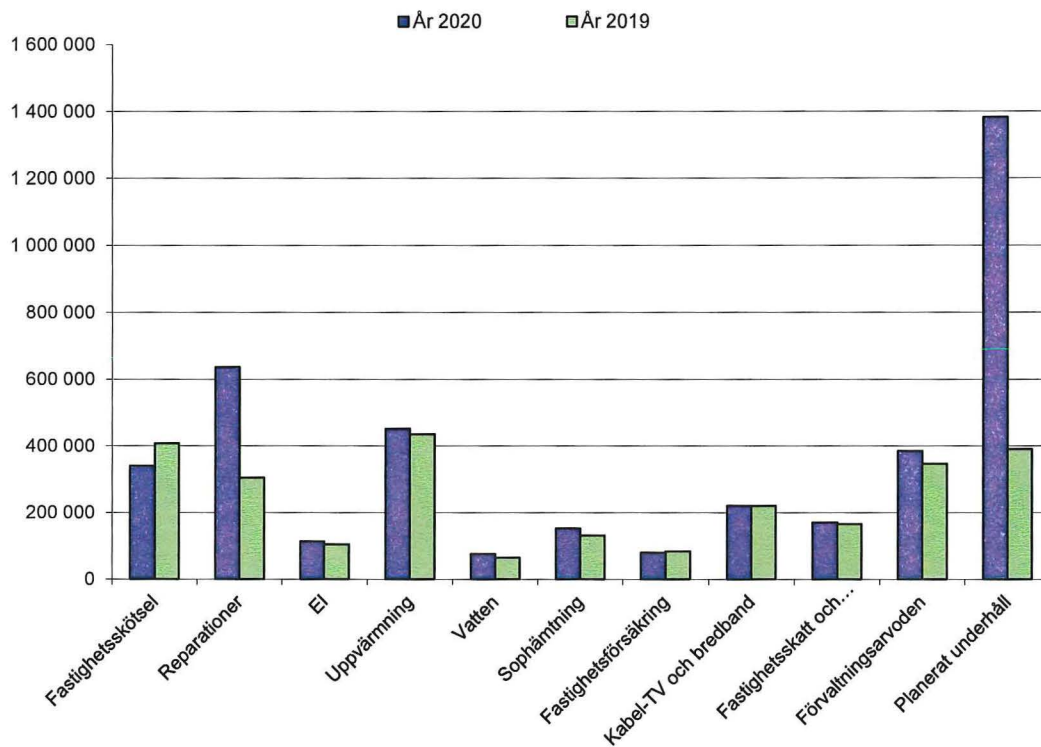
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



HSB Brf Örnar i Stockholm



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnar i Stockholm, org.nr. 702002-6790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnar i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Upplysning 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 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.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

DB

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 Örnar i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 24 / 11 2020


Daniel Yousif Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jan-Erik Ingwall
Av föreningen vald revisor



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.



HSB – där möjligheterna bor