



HSB BRF ÖRNAR

ÅRSREDOVISNING 2017 - 2018



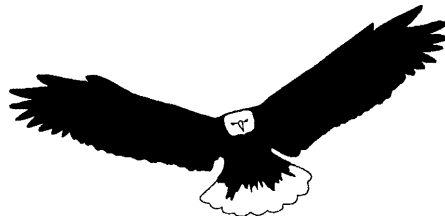
HSB – där möjligheterna bor

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, driftskostnader 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 Stockholms 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: måndag 4 februari 2019 kl. 19.00

Lokal: föreningslokalen, Love Almqvists väg 4

Dagordning vid brf Örnar ordinarie föreningsstämma den 4 februari 2019

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
 - a. Förslag att avsluta föreningens inre fond och distribuera medlen till respektive lägenhetsinnehavare.
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

2017-09-01 - 2018-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖRNAR I STOCKHOLM, ORG. NR 702002-6790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 nr4 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. Förening har sitt sätte i Stockholms kommun.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. 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.

Under året som gått har fokus varit på husets löpande underhåll. Åtgärder att nämna är att nya portkodslås har installerats i både A- och B-porten, ett enträget luktproblem i 4A har åtgärdats och en fläkt i dagislokalen har bytts ut.

Pågående eller framtida underhåll

Husets löpande underhåll är i fokus. I samband med dräneringen 2017 uppdagades det att den betongmur mot Love Almquists Väg är i dåligt skick och behöver repareras. Inledande projektering har påbörjats. Arbetet med muren inblandar även Brf Kristinebergshöjden då muren angränsar deras tomt och planeras vara klart under 2019.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Bostadsfastighet	Byte av fläkt till dagislokalen. Åtgärdat luktproblem i 4A. Nytt portkodslås.
2017	Bostadsfastighet	Åtgärdat fukt i källaren via dränering på fastighetens baksida. Reparation av takfläkt. Reparation av läckande varmvattensrör i värme- och underhållscentralen.
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	Renovering av tvättstugor. Stamspolning. Renovering av värme- och underhållscentral.
2011		Renovering av takterrass.

Övriga väsentliga händelser

Stockholm Stad har sedan 1955 bedrivit dagis i föreningens hyreslokal men nu har vi en ny hyresgäst. I samband med att Stockholm Stad sa upp avtalet i december 2017 slöt föreningen i maj 2018 ett nytt avtal med Tellusbarn.

Nitton av föreningens lägenheter saknar balkong. Vid en extra föreningsstämma (16 oktober 2017) godkändes att alla som vill ska få balkong och att dessa ska vara bekostade av respektive lägenhets-innehavare. Husets K-märkning innebär att alla nitton lägenheter måste inkluderas i balkongbygget. I dagsläget finns inte stöd för detta.

Vid föreningsstämman den 2018-01-22 fattades beslut att anta nya stadgar. Stadgeförslaget är baserat på HSB normalstadgar version 5 där den största förändringen är att årsavgiften kommer att fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal och inte som tidigare enligt insatsen. Denna justering kommer att implementeras från och med den 1 januari 2019.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 januari 2018. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 24 var röstberättigade. Extra föreningsstämma hölls den 16 oktober 2017 med 35 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 21 maj 2018 med 19 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Birgitta Andersson	Ordförande
Boel Hagenblad	Ledamot
Patrick Kipler	Ledamot
Jasmin Draszka-Ali	Ledamot
Anna Thoms	Ledamot
Kenneth Ek	Ledamot
Hugo Lindberg	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Andersson, Boel Hagenblad och Anna Thoms.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda möten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Jan-Erik Ingwall	Föreningsvald ordinarie
Quac Duong	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 Hanna Nilsson och Quac Dong.

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 26 april 2018.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 106 (107) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017-2018 (2016-2017). Under året har 10 (16) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	4 030	4 001	3 967	3 910	3 861
Resultat efter finansiella poster tkr	300	138	731	-762	159
Årsavgift* för bostäder, kr/kvm	922	917	907	894	881
Drift**, kr/kvm	651	574	524	524	472
Belåning***, kr/kvm	5 922	5 977	6 042	6 092	6 143
Balansomslutning tkr	28 435	28 804	28 530	27 922	29 007
Soliditet %	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		4 029 885
Rörelsekostnader	-	- 3 367 662
Finansiella poster	-	-362 309
Årets resultat		299 914

Planerat underhåll	+	106 485
Avskrivningar	+	488 745
Årets sparande		895 144

Årets sparande per kvm total yta 231

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	120 100	1 987 650	27 335	2 310 105	138 993
Avsättning till yttre fond			400 000	-400 000	
Uttag från yttre fond			-106 485	106 485	
Balanserad i ny räkning				138 993	-138 993
Årets resultat					299 914
Belopp vid årets slut	120 100	1 987 650	320 850	2 155 583	299 914

Förslag till disposition av åretsresultat:

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	2 449 098
Årets resultat	299 914

Reservering till underhållsfond	- 400 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>106 485</u>
Summa till stämmans förfogande	2 455 497

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 455 497
-------------------------	-----------

**HSB Brf Örnar i Stockholm**

		2017-09-01	2016-09-01
Resultaträkning		2018-08-31	2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 029 885	4 001 056
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 643 948	-2 798 902
Övriga externa kostnader	Not 3	-115 350	-79 244
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 619	-117 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 745	-488 745
Summa rörelsekostnader		<u>-3 367 662</u>	<u>-3 484 821</u>
Rörelseresultat		662 223	516 235
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 381	1 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-363 690	-378 950
Summa finansiella poster		<u>-362 309</u>	<u>-377 242</u>
Årets resultat		299 914	138 993

**HSB Brf Örnar i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	25 252 612	25 741 357
	<u>25 252 612</u>	<u>25 741 357</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>25 253 312</u>	<u>25 742 057</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	1 138	0
Not 9	2 969 824	2 830 902

Övriga fordringar

Not 10	103 336	119 986
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>3 074 298</u>	<u>2 950 888</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 11	638	612
--------	-----	-----

Kassa och bank

Not 12	107 104	107 104
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 182 040</u>	<u>3 058 604</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>28 435 352</u>	<u>28 800 662</u>
--------------------------	--------------------------

**HSB Brf Ornar i Stockholm****Balansräkning****2018-08-31****2017-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 107 750

2 107 750

Yttre underhållsfond

320 850

27 335

2 428 6002 135 085*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 155 583

2 310 105

Årets resultat

299 914

138 993

2 455 4972 449 098

Summa eget kapital

4 884 0964 584 183**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

22 842 05022 987 050

22 842 050

22 987 050

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

200 000

268 755

Leverantörsskulder

-16 655

62 423

Skatteskulder

2 578

664

Övriga skulder

Not 16

50 781

49 428

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

472 502

848 159

709 2061 229 429

Summa skulder

23 551 25624 216 479**Summa eget kapital och skulder****28 435 352****28 800 662**

**HSB Brf Örnar i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	299 914	138 993
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	488 745	488 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>788 659</u>	<u>627 738</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 512	115 789
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-451 469	386 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>352 702</u>	<u>1 130 005</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-213 755	-255 020
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-213 755</u>	<u>-255 020</u>
Årets kassaflöde	138 947	874 985
Likvida medel vid årets början	2 910 803	2 035 819
Likvida medel vid årets slut	3 049 750	2 910 803

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



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 1 337 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 22 % 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.

**HSB Brf Örnar i Stockholm**

Noter	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 364 848	3 348 357
Hyror	480 422	471 126
Bredband	130 500	130 500
Övriga intäkter	54 115	51 307
Bruttoomsättning	<u>4 029 885</u>	<u>4 001 290</u>
Hyresförluster	0	-234
	4 029 885	4 001 056
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	392 920	494 699
Reparationer	440 508	180 863
El	105 113	103 877
Uppvärmning	455 359	425 057
Vatten	68 446	70 633
Sophämtning	110 678	126 485
Fastighetsförsäkring	95 370	90 831
Kabel-TV och bredband	212 037	213 941
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	164 322	161 291
Förvaltningsarvoden	460 661	347 865
Övriga driftkostnader	32 050	24 505
Planerat underhåll	106 485	558 856
	<u>2 643 948</u>	<u>2 798 902</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	11 142	12 754
Hyror och arrenden	13 939	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 845	1 848
Administrationskostnader	38 312	11 081
Extern revision	10 492	9 632
Konsultkostnader	0	14 266
Medlemsavgifter	30 621	29 663
	<u>115 350</u>	<u>79 244</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	89 600
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	25 619	25 330
	<u>119 619</u>	<u>117 930</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 295	1 130
Ränteintäkter HSB placeringskonto	8	8
Övriga ränteintäkter	77	569
	<u>1 381</u>	<u>1 708</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	363 690	377 450
Övriga räntekostnader	0	1 500
	<u>363 690</u>	<u>378 950</u>

**HSB Brf Örnar i Stockholm**

Noter	2018-08-31	2017-08-31
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
Ingående avskrivningar	-10 523 891	-10 035 146
Årets avskrivningar	-488 745	-488 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 012 636	-10 523 891
Utgående redovisat värde	25 252 612	25 741 357
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 848 000	2 848 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 740 000	1 740 000
Summa taxeringsvärde	93 588 000	93 588 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
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	2 933 742	2 794 829
Placeringskonto HSB Stockholm	8 266	8 258
	2 969 824	2 830 902
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	102 481	119 205
Upplupna intäkter	855	781
	103 336	119 986
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fonus	638	612
	638	612
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	343	343
Nordea	106 761	106 761
	107 104	107 104

**HSB Brf Örnar i Stockholm**

Noter		2018-08-31		2017-08-31			
Not 13	Förändring av eget kapital						
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat		
		Insatser	Uppl avgifter	resultat			
			fond				
	Belopp vid årets ingång	120 100	1 987 650	27 335	2 310 105	138 993	
	Resultatdisposition			293 515	-154 522	-138 993	
	Årets resultat					299 914	
	Belopp vid årets slut	120 100	1 987 650	320 850	2 155 583	299 914	
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
		Nordea Hypotek	39788655955	1,80%	2019-10-16	5 500 050	0
		Nordea Hypotek	39788713750	1,65%	2021-05-19	6 050 000	200 000
		Nordea Hypotek	39788816843	0,706%	2019-01-30	8 392 000	0
		Stadshypotek	709048	3,25%	2018-12-01	3 100 000	0
						23 042 050	200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						22 842 050
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						22 042 050
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					25 962 000	25 962 000
Not 15	Övriga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					200 000	268 755
						200 000	268 755
Not 16	Övriga skulder						
	Momsskuld					294	-1 058
	Inre fond					50 486	50 486
						50 781	49 428
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					34 881	34 881
	Förutbetalda hyror och avgifter					275 074	284 275
	Övriga upplupna kostnader					162 547	529 003
						472 502	848 159

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Brf Örnar i Stockholm

Noter

2018-08-31

2017-08-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

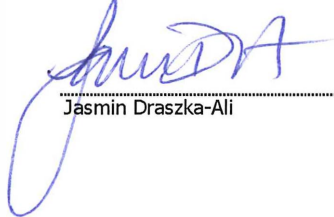
Stockholm, den 22/11-2018



.....
Anna Thoms


.....
Birgitta Andersson


.....
Boel Hagenblad


.....
Hugo Lindberg


.....
Jasmin Draszka-Ali


.....
Kenneth Ek


.....
Patrick Kipler

Vår revisionsberättelse har 2019-01-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....

Av föreningen vald revisor


.....

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 år 2017-09-01—2018-08-31.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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 på fel.

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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av 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 år 2017-09-01—2018-08-31 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 revisorsd i Sverige. Revisor 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 revisionsd 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 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 överträdelser 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 08/11 2019

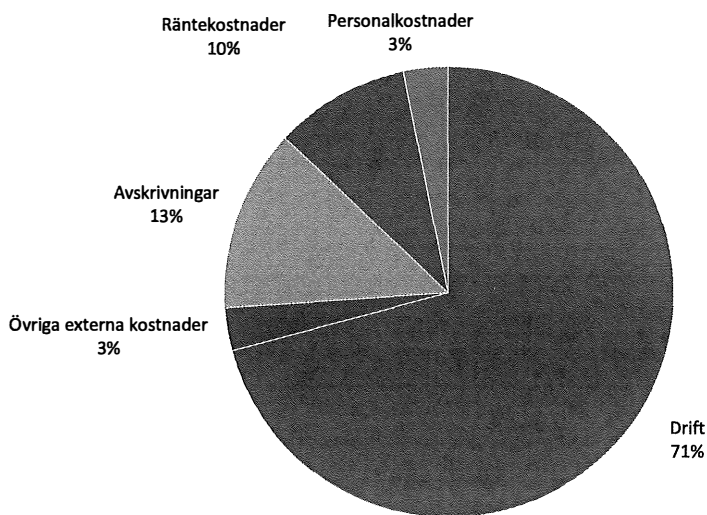
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

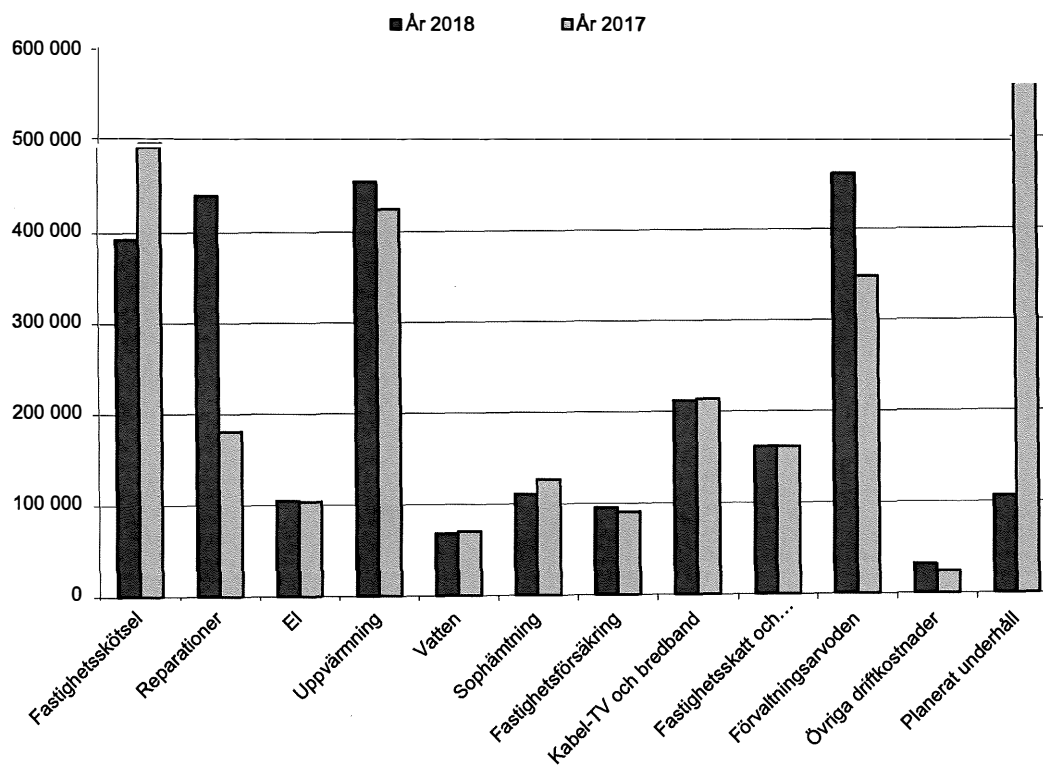


HSB Brf Örnar i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



0.7



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor