



HSB Brf Örnen i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2019



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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Örnen i Nynäshamn

Org.nr 712400-2028

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

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.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 augusti 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mercurius 6 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1954 - 1956.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
152	bostäder (bostadsrätt)	8 472
15	lokaler	932
46	p-platser	
25	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-09. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 153 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Monica Bengtsson

David Klasson

Bo Larsson

Maria Jundén

Hans Grundén

Klas Flavell

Inger Johansson

ordförande

sekreterare

ledamot

ledamot

ledamot

ledamot

ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har inga suppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är David Klasson, Hans Grundén och Klas Flavell.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Ann-Louise Wilson med Laila Halloqvist som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Billy Gardell som ordförande, samt Håkan Carlsson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Maria Jundén med Monica Bengtsson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Marguerite Leth.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 161 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor	Bredband
COM hem	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

1997-1998: Stambyte

2007: Gruppanslutning till bredband

2010: Enhetsel

2011: Förändring av sophanteringen

2015-2016: Byte av fönster

2017: Byte av radiatorer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
En investering har genomförts på föreningens innegård, där tre uteplatser har utrustats med pergolor. För övrigt har inga större investeringar gjorts under 2019.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-05-20. Vid besiktningen framkom bland annat att vissa insatser behövde göras för att öka säkerheten på föreningens lekplats. En antal uttjänta, lösa och utstickande föremål plockades därefter bort. Det framkom även att garageportar och vissa andra ytor behöver målas om. Dessutom noterades att det i vissa av föreningens hobbyrum fanns gamla dammsugare som eventuellt kan vara brandfarliga och därför bör tas bort.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 200 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Takrenovering.	8 500 tkr
2021	Byte av belysning i trapphus	1 199 tkr
2021	Byte av utrustning i tvättstuga	453 tkr
2022	Endast mindre åtgärder	-
2023	Byte av belysning i lokaler	665 tkr
2024	Målning av trapphus	150 tkr

Bytet av takpannor på föreningens fastigheter samt underhåll som hänger samman med detta behöver finansieras med lån. Detsamma gäller eventuellt kostnader som är förknippade med byte av belysning. Andra åtgärder kan sannolikt finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 728 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är stabil och att föreningen påverkas gynnsamt av det låga ränteläget.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 286 605 kr. Under året har föreningen amorterat 355 580 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 49 år.

Styrelsen anser att föreningen inte är högt belånad, om man jämför med många andra bostadsrättsföreningar. Föreningen kunde 2017 finansiera hela den stora investering som det innebar att byta radiatorer med egna medel. 

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsens bedömning är att föreningen inte står inför några förutsägbara väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer.

Väsentliga avtal

Under 2019 har föreningen inte tecknat några nya avtal som är av väsentlig eller övergripande karaktär.

Aktiviteter

I början av 2019 infördes ett nytt bokningssystem för tvättstugan. Under våren genomfördes lägenhetsbesiktningar i föreningens fastigheter.

Under våren och sommaren gjordes insatser för att föreningens innergård ska bli mer trivsamt att vistas på. Tre av innergårdens uteplatser försågs med pergolor.

Föreningen har fortsatt att ta fram underlag inför de omfattande underhållsåtgärder som behöver göras på taken till föreningens fastigheter, med start under 2020.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har under de senaste åren gjort ett flertal olika åtgärder som leder till minskad energiförbrukning. Till exempel byte av radiatorer, tilläggsisolering av vindar samt byte av belysning vid entréerna. Under 2019 har dock inga nya sådana investeringar gjorts.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 180.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	760	757	750	757	753
Resultat efter finansiella poster, tkr	-93	373	-3 094	872	1 065
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	728	728	728	728	728
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	273	273	267	273	274
Vatten/m ² totalyta, kr	79	79	79	79	80
Elektricitet/m ² totalyta, kr	48	51	49	48	50
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	146	143	139	146	144
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	37	39	39	44	42
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 838	1 882	1 920	1 951	2 027
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 969	1 855	5 390	4 621	4 151
Soliditet %	16,9	17,0	15,4	25,0	20,9
Sparande kr/m ²	107	142	156	142	162
Räntekänslighet %	3	3	3	3	3

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 470	0	1 854 960	1 530 384	372 963	4 005 777
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			670 000	- 670 000		
Anspråktagande av yttre fond			-556 227	556 227		
Balanserad i ny räkning				372 963	-372 963	
Årets resultat					-93 326	-93 326
Belopp vid årets slut	247 470	0	1 968 733	1 789 574	-93 326	3 912 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat 1 789 574

Årets resultat -93 326

Summa till stämmans förfogande 1 696 247

Styrelsen är egentligen beslutande organ till yttrefond men har lyft dispositionen till stämman vilket accepteras

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll -592 100

Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad 700 440

Balanseras i ny räkning 1 804 587

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 148 731	7 115 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 000	46 681
Summa rörelseintäkter		7 198 731	7 161 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 228 496	-4 854 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 666	-159 930
Underhåll enligt plan	Not 6	-700 440	-556 227
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-420 710	-449 760
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-403 570	-403 608
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-3 385	-1 570
Summa rörelsekostnader		-6 948 267	-6 425 965
Rörelseresultat		250 465	735 973
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 372	2 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 073	-365 507
Övriga finansiella poster	Not 10	-90	0
Summa finansiella poster		-343 791	-363 011
Årets resultat		-93 326	372 963

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	20 064 866	20 466 379
Pågående nyanläggningar	Not 12	33 581	0
Maskiner och inventarier	Not 13	8 230	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 106 677	20 466 379

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa anläggningstillgångar		20 107 377	20 467 079
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		105 049	122 488
Avräkningskonto HSB		1 918 028	1 538 938
Övriga kortfristiga fordringar		84 748	54 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	359 770	358 654
Summa kortfristiga fordringar		2 467 595	2 074 675

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000

Bank	Not 17	512 955	511 200
Summa kassa och bank		512 955	511 200

Summa omsättningstillgångar		2 980 550	3 085 875
------------------------------------	--	-----------	-----------

Summa tillgångar		23 087 927	23 552 953
-------------------------	--	------------	------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	247 470	247 470
Fond för yttre underhåll	1 968 733	1 854 960
Summa bundet eget kapital	2 216 203	2 102 430

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 789 574	1 530 384
Årets resultat	-93 326	372 963
Summa fritt eget kapital	1 696 247	1 903 347

Summa eget kapital

3 912 451	4 005 777
-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	11 991 025	11 511 605
Summa långfristiga skulder		11 991 025	11 511 605

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 295 580	6 191 155
Medlemmarnas inre fond		331 988	365 585
Leverantörsskulder		606 279	545 146
Aktuell skatteskuld	Not 19	38 721	8 627
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	35 919	36 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	875 965	888 150
Summa kortfristiga skulder		7 184 452	8 035 571

Summa skulder

19 175 477	19 547 176
------------	------------

Summa eget kapital och skulder

23 087 927	23 552 953
------------	------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-93 326	372 963
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	403 570	403 608
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	310 244	776 570
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 830	29 844
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder, exkl skulder till kreditinstitut	44 455	-35 559
Kassaflöde från löpande verksamhet	340 869	770 856
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-33 581	-331 740
Investeringar i maskiner/inventarier	-10 288	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-43 869	-331 740
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder, inkl kortfristiga skulder till kreditin:	-416 155	-353 900
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-416 155	-353 900
Årets kassaflöde	-119 154	85 216
Likvida medel vid årets början	2 550 138	2 464 922
Likvida medel vid årets slut	2 430 983	2 550 138

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertörn i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 17-57 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 162 299	6 162 240
	Hysesintäkt lokaler	397 112	391 752
	Hysesintäkt garage och bilplatser	168 000	171 980
	Hysesintäkt övrigt	4 868	5 004
	Årsavgift konsumtionsavgift el	328 903	362 363
	Intäkt andrahandsupplåtelse	21 507	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	32 955	-3 298
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	33 087	25 217
		<u>7 148 731</u>	<u>7 115 258</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	46 681
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	50 000	0
		<u>50 000</u>	<u>46 681</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-141 385	-146 946
	El	-455 584	-477 004
	Uppvärmning	-1 376 647	-1 342 035
	Vatten	-744 761	-745 783
	Renhållning	-210 941	-202 082
	Bevakningskostnader	-35 715	-25 425
	TV, bredband, iptelefoni	-283 369	-283 430
	Obligatoriska besiktningar	-2 829	-2 375
	Serviceavtal	-119 388	-86 278
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-649 796	-651 636
	Förvaltningskostnader	-754 637	-501 801
	Försäkringar	-171 505	-135 648
	Fastighetsskatt	-248 904	-220 770
	Övriga driftskostnader	-33 034	-33 658
		<u>-5 228 496</u>	<u>-4 854 871</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 000	-13 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-35 871	0
	Föreningsverksamhet	-5 715	0
	Kontorsutrustning och -material	-385	-3 225
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 962	-10 428
	Konsulter	-3 172	-17 813
	Förbrukningsinventarier	-923	-5 089
	Medlemsavgifter HSB	-75 440	-75 440
	Stämma och styrelse	-37 198	-34 935
		<u>-191 666</u>	<u>-159 930</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-29 665	-73 614
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-413 923	-20 188
	Underhåll installationer	-47 500	-318 775
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-143 650
	Underhåll tak	-31 727	0
	Underhåll mark och utemiljö	-177 625	0
		<u>-700 440</u>	<u>-556 227</u>

Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-108 880	-141 180
Löner för anställda	-188 204	-182 936
Övriga arvoden	-17 560	-15 712
Revisionsarvode	-4 500	-5 000
Sociala avgifter	-101 566	-104 932
	<u>-420 710</u>	<u>-449 760</u>
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-401 513	-401 513
Inventarier	-2 058	-2 095
	<u>-403 570</u>	<u>-403 608</u>
Not 9 Övrig rörelsekostnader		
Avgifter bolagsverket, aviavgifter mm	-3 385	-1 570
	<u>-3 385</u>	<u>-1 570</u>
Not 10 Övriga finansiella poster		
Avi avgifter	-90	0
	<u>-90</u>	<u>0</u>

x

Not 11	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076

Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 265 554	32 933 814	
Årets investering byggnader	0	331 740	
Ingående anskaffningsvärde mark	393 622	393 622	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 659 176	33 659 176	

Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-13 192 797	-12 791 284	
Årets avskrivningar byggnader	-401 513	-401 513	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 594 310	-13 192 797	

Utgående bokfört värde	20 064 866	20 466 379	
-------------------------------	-------------------	-------------------	--

Bokförda värden byggnader	19 671 244	20 072 757	
Bokförda värden mark	393 622	393 622	

Fastighetsbeteckning: Mercurius 6 i Nynäshamn

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	60 000 000	21 000 000	81 000 000	63 000 000
Lokaler	1955	1 967 000	1 993 000	3 960 000	3 177 000
		61 967 000	22 993 000	84 960 000	66 177 000

Not 12	Pågående nyanläggningar		
--------	-------------------------	--	--

Årets Investering	33 581	0	
Utgående värde pågående nyanläggningar	33 581	0	

Not 13	Maskiner och Inventarier		
--------	--------------------------	--	--

Ingående anskaffningsvärden	533 045	533 045	
Årets investeringar	10 288	0	
Årets försäljning, utrangering	-411 250	0	
Utgående anskaffningsvärden	132 083	533 045	
	8 230		
Ingående avskrivningar	-533 046	-530 951	
Årets avskrivningar	-2 058	-2 095	
Årets försäljning, utrangering	411 250	0	
Utgående avskrivningar	-123 853	-533 046	

Utgående bokfört värde	8 230	0	
-------------------------------	--------------	----------	--

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
--------	--	--	--

Medlemsandel HSB	700	700	
	700	700	

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald kabel-TV och bredband	57 450	0	
Upplupna ränteintäkter	0	133	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 320	358 521	
	359 770	358 654	

Not 16 Kortfristiga placeringar		
HSB Södertörn	0	500 000
	0	500 000

Not 17 Bank		
SBAB	512 819	511 064
SHB	136	136
	512 955	511 200

Not 18 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,33%	2020-06-30	2 175 000	100 000
Stadshypotek AB		4,15%	2021-06-30	1 325 460	100 000
Stadshypotek AB		1,38%	2022-10-30	1 875 720	38 280
Swedbank Hypotek AB		1,48%	2020-11-25	2 880 000	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,02%	2023-10-25	2 887 500	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,02%	2023-10-25	2 887 500	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,52%	2021-06-23	3 255 425	42 300
				17 286 605	370 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	11 991 025
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 482 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	15 433 705
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	20 826 000	20 826 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	20 826 000	20 826 000

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	38 721	8 627
	38 721	8 627

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	2 917	2 871
Arbetsgivaravgifter	4 807	4 720
Övriga kortfristiga skulder	28 195	29 317
	35 919	36 908

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	27 806	21 480
Upplupna sociala avgifter	8 737	15 157
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	195 011	211 520
Upplupna räntekostnader	22 415	58 509
Upplupen revision	14 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	584 446	549 969
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 549	18 515
	875 965	888 150

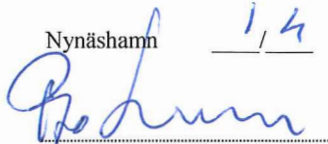
Eventualförpliktelser

Fastigo

3 747

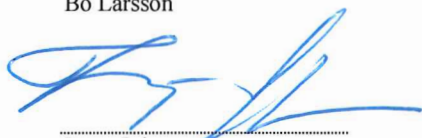
3 231

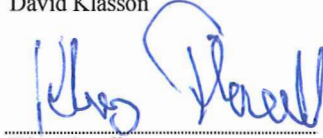
Nynäshamn 1/4 2020


Bo Larsson


David Klasson


Hans Grundén


Inger Johansson


Klas Flavell


Maria Jundén


Monica Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

04-17


Ann-Louise Wilson

Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Nynäshamn org.nr. 712400-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Nynäshamn 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 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 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.

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 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 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 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 i Nynäshamn 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 fortlopande 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 revisionssed 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 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 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.

Nynäshamn

14 2020

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Ann-Louise Wilson

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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 omförelse 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.

