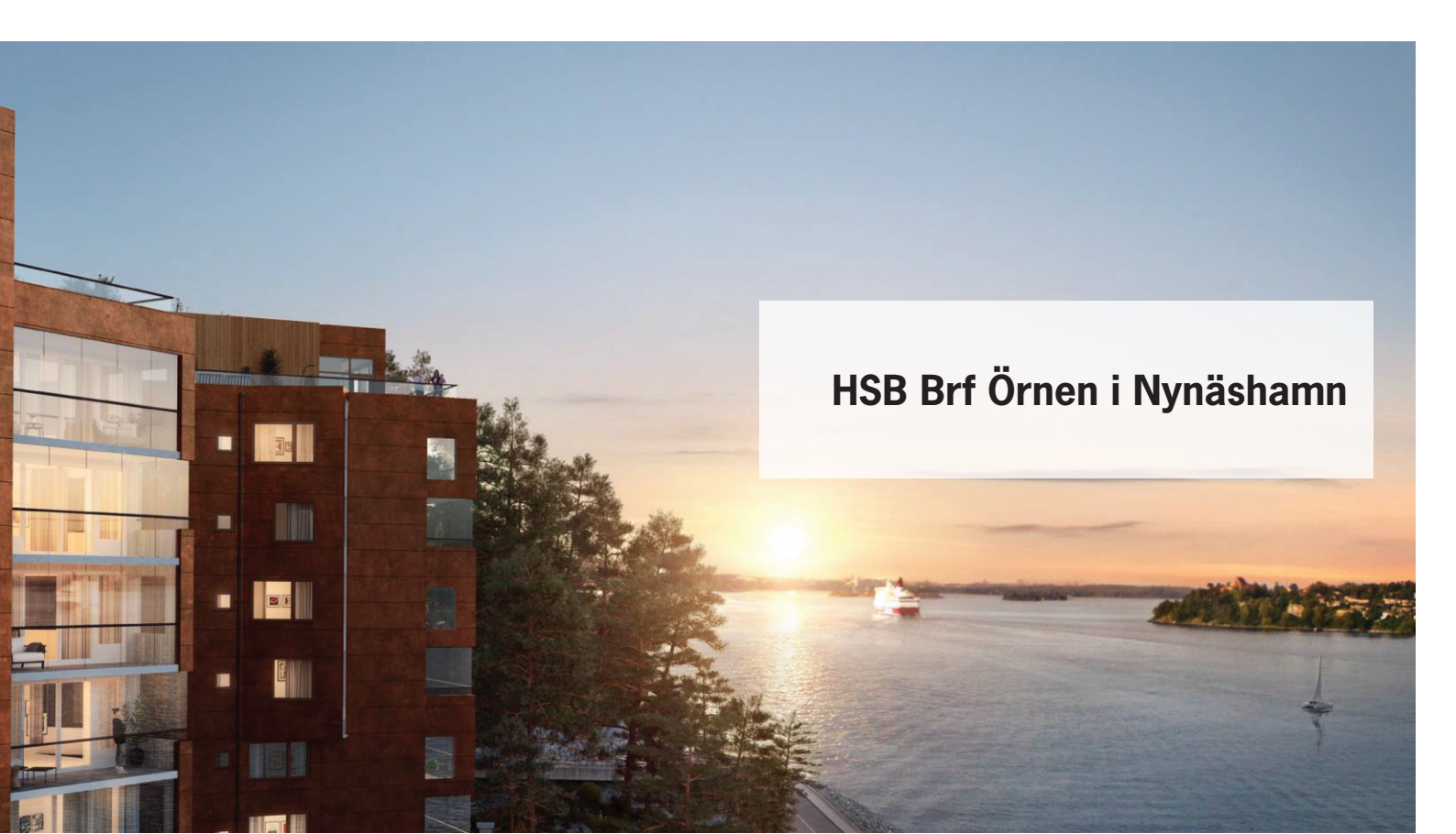




HSB Brf Örnen i Nynäshamn



ÅRSREDOVISNING 2018



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.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

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
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 12 augusti 2015.

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 i 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	lägenheter (bostadsrätt)	8 472
15	lokaler	932
46	P-platser	
25	garage	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-03. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 153 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2018-09-25, vari 18 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta nya stadgar.

Styrelse

Maria Jundén	ordförande
Monica Bengtsson	vice ordförande
David Klasson	sekreterare
Bo Larsson	ledamot
Marguerite Leth	ledamot

Hans Grundén
Sune Strålind

ledamot
ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsen har inga suppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Jundén, Monica Bengtsson, Bo Larsson och Marguerite Leth.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Billy Gardell och Lena Friberg.

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 till en kostnad om 312 tkr. Städning har skötts av anställd personal till en kostnad om 249 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 192 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget	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 sophantering

2015-2016: Byte av fönster

2017: Byte av radiatorer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

I början av 2018 genomfördes tilläggsisolering på vindarna i föreningens fastigheter. På hösten 2018 gjordes en uppfräschning av de yttre entréerna till föreningens fastigheter. Dessa målades om och förseddes med mer energieffektiv LED-belysning. LED-belysning sattes även upp i anslutning till föreningens innergård.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2018-08-07. Vid besiktningen framkom att: vissa partier på väggarna i trapphusen ser slitna ut och att det därför vore önskvärt med viss kompletterande målning i trapphusen.

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>
2019	Omläggning av asfaltsytor.	210 tkr
2020	Byte av takpannor med mera.	4 913 tkr
2021	Byte av belysning i trapphus.	1 081 tkr
2022	Endast mindre åtgärder.	-
2023	Byte av belysning i lokaler.	613 tkr

Bytet av takpannor på föreningens fastigheter samt underhåll som hänger samman med detta behöver sannolikt finansieras med lån. Andra åtgärder kan finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 728 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade att det inte fanns något höjningsbehov och styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade fr.o.m. 2019-01-01.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 702 760 kr. Under året har föreningen amorterat 553 900 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 32 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 innebär 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 2018 har föreningen tecknat avtalet Energitrygg med HSB Södertörn. Genom detta avtal har föreningen fått hjälp med att kartlägga behovet av energibesparande åtgärder.

Aktiviteter

Efter de intensiva åren 2015, 2016 och 2017 – då stora investeringar genomfördes – har 2018 varit ett år med färre synliga förändringar.

Styrelsen har under året utfört ett arbete med en grön underhållsplan för föreningens yttre miljöer. I början av 2019 kan man på föreningens innergård se att vissa konkreta åtgärder som hänger samman med den gröna underhållsplanen, har påbörjats.

Föreningen har tagit fram underlag inför de omfattande underhållsåtgärder som behöver göras på taken till föreningens fastigheter.

Välbehövlig stamspolning har genomförts i föreningens fastigheter.

Den traktor som föreningen tidigare ägde har sålts. Traktorn användes endast i mycket begränsad utsträckning och ägandet av den var förknippat med fasta kostnader, som vi nu slipper.

I slutet av 2018 beslutade styrelsen om att införa ett nytt bokningssystem för tvättstugan. Detta system har införts i början av 2019.

Föreningen anordnade en särskild aktivitet i syfte att uppmuntra samvaro, särskilt bland våra äldre medlemmar. Det var ett traditionsenligt Lucia-fika i december.

Miljö-, energi- och klimatarbete

I början av 2018 genomfördes tilläggsisolering av vindarna i föreningens fastigheter. Under hösten byttes belysningen på fastigheternas yttre entréer samt på innergården. Dessutom har en energikartläggning genomförts, som visar på möjligheter för ytterliga energibesparande åtgärder framöver.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och en upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 182

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	757	750	757	753	724
Resultat efter finansiella poster, tkr	373	-3 094	872	1 065	706
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	728	728	728	728	693
Energikostnad, kr/m ² (el, värme, vatten)	273	267	273	274	272
Vatten/m ² totalyta, kr	79	79	79	80	76
Elektricitet/m ² totalyta, kr	51	49	48	50	49
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	143	139	146	144	147
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	39	39	44	42	45
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 882	1 920	1 951	2 027	1 102
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 855	5 390	4 621	4 151	3 751
Soliditet %	17,0	15,4	25,0	20,9	28,3
Sparande kr/m ²	142	156	142	162	129
Räntekänslighet %	3	3	3	3	2

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	247 470	0	5 390 379	1 089 255	-3 094 289	3 632 815
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			624 000	-624 000		
İanspråktagande av yttre fond			- 4 159 419	4 159 419		
Balanserad i ny räkning				- 3 094 286	3 094 286	
Årets resultat					372 963	372 963
Belopp vid årets slut	247 470	0	1 854 960	1 530 384	372 963	4 005 777

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	1 530 384
Årets resultat	372 963
Summa till stämmans förfogande	1 903 347

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-670 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	556 227
Balanseras i ny räkning	1 789 574

HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn

Resultaträkning	Not1	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 115 258	7 060 541
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-4 611 658	-4 388 894
Övriga externa kostnader	Not 3	-137 262	-194 196
Utfört underhåll		-556 227	-4 159 419
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-220 770	-220 770
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-449 760	-416 275
Avskrivningar		-403 608	-406 555
Summa rörelsekostnader		-6 379 284	-9 786 108
Rörelseresultat		735 973	-2 725 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 496	2 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-365 507	-371 431
Summa finansiella poster		-363 011	-368 722
Årets resultat		372 963	-3 094 289

HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 20 466 379 20 536 152

Maskiner och inventarier

Not 9 0 2 095

Installationer

0 0

20 466 379 20 538 246

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 700 700

Summa finansiella anläggningstillgångar

700 700

Summa anläggningstillgångar

20 467 079 20 538 946

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

122 488 125 528

Avräkningskonto HSB Södertörn

1 538 938 1 455 583

Övriga fordringar

Not 11 54 595 47 840

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 358 654 392 213

2 074 675 2 021 164

Kortfristiga placeringar

Not 13 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 14 511 200 509 339

511 200 509 339

Summa omsättningstillgångar

3 085 875 3 030 503

Summa tillgångar**23 552 953 23 569 450**

HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

247 470

247 470

Yttre underhållsfond

1 854 960

5 390 379

2 102 430

5 637 849

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 530 384

1 089 254

Årets resultat

372 963

-3 094 289

1 903 347

-2 005 035

Summa eget kapital

4 005 777

3 632 815

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

11 511 605

15 728 185

11 511 605

15 728 185

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6 191 155

2 328 475

Leverantörsskulder

545 146

741 420

Aktuell skatteskuld

8 627

10 681

Fond för inre underhåll

365 585

367 902

Övriga skulder

Not 16

36 908

35 841

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

888 150

724 131

8 035 571

4 208 450

Summa skulder

19 547 176

19 936 635

Summa eget kapital och skulder**23 552 953****23 569 450**

HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn

Noter

Not 1

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 18-58 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 22 %. 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

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.

HSB:s Brf Örn i Nynäshamn

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 162 240	6 162 240
	Årsavgifter elektricitet	362 363	341 156
	Hyrer	586 504	588 085
	Övriga intäkter	21 919	8 825
	Bruttoomsättning	7 133 026	7 100 306
	Hyresbortfall	-17 768	-39 765
	Summa nettoomsättning:	7 115 258	7 060 541
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	487 500	495 000
	Reparationer	100 265	135 720
	El	477 004	461 894
	Uppvärmning	1 342 035	1 308 623
	Vatten	745 783	739 322
	Sophämtning	202 082	180 367
	Övriga driftskostnader skötsel	143 046	99 648
	Förvaltningsarvoden	501 801	455 961
	Snörenhållning	114 436	49 632
	Kabel-TV	53 630	53 603
	Bredband	229 800	229 800
	Fastighetsförsäkring	135 648	116 097
	Övriga driftskostnader	78 628	63 227
		4 611 658	4 388 894
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 009	68 375
	Extern revision	13 000	12 500
	Konsultkostnader	17 813	31 281
	Medlemsavgifter	75 440	82 040
		137 262	194 196
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	60 000	60 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	81 180	58 792
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	15 712	12 630
	Sociala avgifter	29 983	30 922
	Summa förtroendevalda	191 875	167 344
	<u>Anställda</u>		
	Löner och ersättningar	182 936	183 781
	Sociala kostnader	58 622	56 028
	Pensionskostnader och förpliktelser	16 327	9 121
	Summa anställda	257 885	248 931
	Summa personalkostnader	449 760	416 275
	Medeltal anställda		
	Kvinnor	1,0	1,0
	Män	0,0	0,0
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	170	410
	Ränteintäkter skattekonto	0	18
	Övriga ränteintäkter	2 326	2 281
		2 496	2 709
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	365 507	371 431
		365 507	371 431

HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde byggnad	32 933 814	32 933 814
Anskaffningsvärde mark	393 622	393 622
Årets investeringar	331 740	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 659 176	33 327 436
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 791 284	-12 391 220
Årets avskrivningar	-401 513	-400 064
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 192 797	-12 791 284
Bokfört värde	20 466 379	20 536 152
Taxeringsvärden för fastigheten Mercurius 6 i Nynäshamn		
Byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
Byggnad - lokaler	1 836 000	1 836 000
	46 836 000	46 836 000
Mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
Mark - lokaler	1 341 000	1 341 000
	19 341 000	19 341 000
Taxvärde totalt	66 177 000	66 177 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	533 045	533 045
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	533 045	533 045
Ingående avskrivningar	-530 951	-524 459
Årets avskrivningar	-2 095	-6 491
Utgående avskrivningar	-533 045	-530 951
Bokfört värde	0	2 095
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	700	700
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	54 595	47 840
	54 595	47 840
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda fastighetsförsäkring	0	135 648
Övriga förutbetalda kostnader	358 521	256 521
Upplupna intäkter	133	44
	358 654	392 213
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Övriga kortfristiga placeringar		
Fasträntepaceringar HSB Södertörn	500 000	500 000
Not 14 Kassa och bank		
SBAB	511 064	509 203
Handelsbanken	136	136
	511 200	509 339

HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	129477	1,38%	2022-10-30	1 914 000	38 280
Stadshypotek	343080	4,33%	2020-06-30	2 300 000	125 000
Stadshypotek	663212	4,15%	2021-06-30	1 450 460	125 000
Swedbank Hypotek A 2658634064		1,52%	2021-06-09	3 308 300	52 875
Swedbank Hypotek A 2857036285		1,48%	2020-11-25	2 910 000	30 000
Swedbank Hypotek A 2857036301		1,14%	2019-11-25	2 910 000	30 000
Swedbank Hypotek A 2857036319		1,44%	2019-11-25	2 910 000	30 000
				17 702 760	431 155

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 11 511 605

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 546 985

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	20 826 000	20 826 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	20 826 000	20 826 000

Eventualförpliktelser

Fastigo	3 231	3 231
---------	-------	-------

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 871	2 364
Arbetsgivaravgifter	4 720	4 151
Övriga kortfristiga skulder	29 317	27 656
	36 908	34 171

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 509	62 184
Upplupna personalkostnader	36 637	64 396
Upplupen el	44 111	0
Upplupen värme	164 520	0
Upplupen sophämtning	2 889	0
Beräknat arvode för revision	13 000	12 500
Förutbetalda hyror och avgifter	549 969	579 190
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 515	5 861
	888 150	724 131

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

Nynäshamn, den 2019-03-04


Bo Larsson


David Klasson


Hans Grundén


Marguerite Leth


Maria Jundén

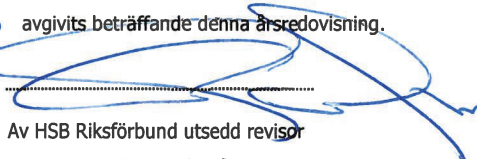

Monica Bengtsson


Sune Strålin

Vår revisionsberättelse har 2019-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Ann-Kristin Wikström

Av stämman vald revisor


Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Niklas Wärenfeldt

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 räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Örnen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. 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:

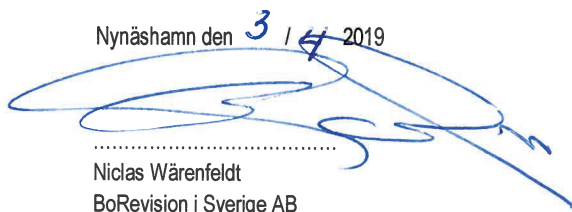
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 3 / 4 2019

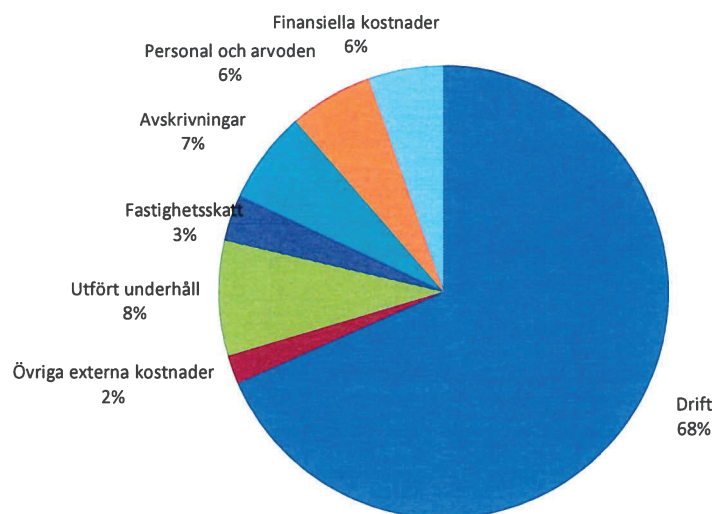


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

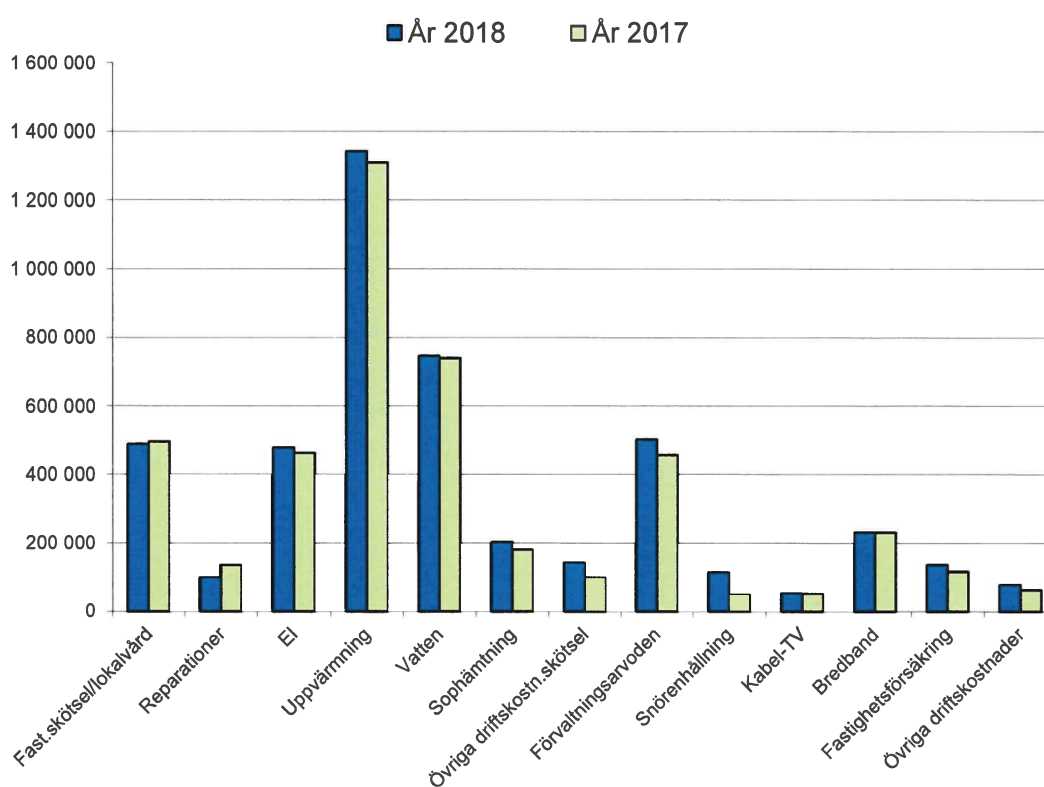


Ann-Louise Wilson
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.

