ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Örnen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

ORDLISTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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.

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Örnen i Nynäshamn

Org.nr. 712400–2028

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Merkurius 6 i Nynäshamns kommun vilken man upplåter lägenheter och. Föreningens byggnader uppfördes år1954-1956.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
152	bostäder (bostadsrätt)	8472
15	lokaler (bostadsrätt)	932
46	p-platser	
25	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-24 På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.
Föreningen hade vid årets slut 152 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Monica Bengtsson	ordförande
Klas Flavell	vice ordförande
Sandra Hillbom	sekreterare
Bo Larson	ledamot
Maria Jundén	ledamot
Roger Pettersson	ledamot
Inger Johansson	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Styrelsen har inga suppleanter. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Monica Bengtsson, Maria Jundén och Bo Larsson.
Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 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 Håkan Carlsson som ordförande, samt David Klasson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Monica Bengtsson med Klas Flavell 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 och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 198 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios AB	Elavtal
Värmevärden	Fjärrvärme
Nynäshamns kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor Sverige	Bredband
Tele 2 Sverige AB	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen låtit renovera och helt lägga om taken på alla husen. Tak bytet var verkligen nödvändigt och medförde till exempel mycket byten av takspont som var fuktskadat. Föreningen valde också slitstarka betongpannor. Vi beslutade att ta ner den skorsten som inte längre behövdes. I samband med detta arbete så beslutade föreningen att installera solceller.

Under 2020 har en OVK och kontroll av täthet i skorstens kanaler utförts i föreningen.

Under 2020 har föreningen haft en el brand i en hyreslokal vilket orsakat kostnader för föreningen.

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-06-08. Vanligt underhåll kommer att fortgå.

Föreningen har en 5-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder> 500 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2021	Lås 1 Nynäshamn AB	700 000 tkr
2022	-	- tkr
2023	Lagning av balkongplatta/nos	1 000 000 tkr
2024	Byte belysning inomhus	1 700 080 tkr
2025	-	- tkr

Inom en 10 års period så behöver föreningen installera postboxar och se över lägenhetsdörrarna.
Planer på att eventuellt bygga ut sophuset i föreningen framöver.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 764 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 853 525 kr. Under året har föreningen amorterat 433 080 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 64 år. Under året har föreningen tagit upp nya lån på 11 000 000 kr för att täcka takrenoveringen.
Styrelsen anser att föreningen inte är högt belånad, om man jämför med många andra bostadsrättsföreningar.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen ser inga risker i verksamheten.

Väsentliga avtal

Under 2020 har föreningen tecknat nya avtal gällande fastighetsskötsel, mark och trädgårdsskötsel samt ett nytt snöröjningsavtal.

Aktiviteter

Under 2020 startades en renovering av föreningens tak samt installation av solceller.
Arbetet med det nya låssystemet kommer att starta under februari 2021.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under 2020 har föreningen gjort åtgärder för att minska energiförbrukningen
till exempel genom att installera solceller på föreningens tak.
Detta är en långsiktig investering för att minska föreningens energiförbrukning.

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Medlemsinformation

Under året har 13st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 177.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m² totalyta, tkr	781	760	757	750	757
Resultat efter finansiella poster, tkr	615	-93	373	-3 094	872
Årsavgift/m² bostadsrättsyta, kr	764	728	728	728	728
Energikostnad, kr/m² (el,värme,vatten)	265	273	273	267	273
Vatten/m² totalyta, kr	82	79	79	79	79
Elektricitet/m² totalyta, kr	39	48	51	49	48
Uppvärmning/m² totalyta, kr	143	146	143	139	146
Räntekostnad/m² totalyta, kr	37	37	39	39	44
Fastighetslån/m² totalyta, kr	2 962	1 838	1 882	1 920	1 951
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 860	1 969	1 855	5 390	4 621
Soliditet %	12,7	16,9	17,0	15,4	25,0
Sparande kr/m²	156	107	142	156	142
Räntekänslighet	4	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	1 968 733	1 789 574	-93 326	3 912 451
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			592 100	-592 100		0
Ianspråktagande av yttre fond 2019			-700 440	700 440		0
Årets resultat balanserad i ny räkning				-93 326	93 326	0
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			728 000	-728 000		0
Ianspråktagande av yttre fond 2020*			-235 795	235 795		0
Årets resultat 2020					614 680	614 680
Belopp vid årets slut	247 470	0	2 352 598	1 312 383	614 680	4 527 131

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 804 588
Reservering till fond för yttre underhåll	-728 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	235 795
Årets resultat	614 680
Summa till stämmans förfogande	1 927 063

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 927 063

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 342 953	7 148 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 602 711	50 000
Summa rörelseintäkter		**8 945 664**	**7 198 731**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 508 194	-5 228 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 709	-191 666
Underhåll enligt plan	Not 6	-235 795	-700 440
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-442 993	-420 710
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-618 218	-403 570
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-900	-3 385
Summa rörelsekostnader		**-7 985 810**	**-6 948 267**
Rörelseresultat		**959 855**	**250 465**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 488	2 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 852	-346 073
Övriga finansiella poster	Not 10	-810	-90
Summa finansiella poster		**-345 174**	**-343 791**
Årets resultat		**614 680**	**-93 326**

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 881 279	20 064 866
Pågående nyanläggningar	Not 12	1 916 410	33 581
Inventarier och installationer	Not 13	25 966	8 230
Summa materiella anläggningstillgångar		31 823 655	20 106 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	700	700
Summa finansiella anläggningstillgångar		700	700
Summa anläggningstillgångar		**31 824 355**	**20 107 377**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		99 685	105 049
Avräkningskonto HSB		2 695 731	1 918 028
Övriga kortfristiga fordringar		98 540	84 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	298 093	359 770
Summa kortfristiga fordringar		3 192 049	2 467 595
Bank	Not 16	514 493	512 955
Summa kassa och bank		514 493	512 955
Summa omsättningstillgångar		**3 706 543**	**2 980 550**
Summa tillgångar		**35 530 897**	**23 087 927**

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital			
Insatser		247 470	247 470
Fond för yttre underhåll		2 352 598	1 968 733
Summa bundet eget kapital		2 600 068	2 216 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 312 382	1 789 574
Årets resultat		614 680	-93 326
Summa fritt eget kapital		1 927 063	1 696 247
Summa eget kapital		**4 527 131**	**3 912 451**

Skulder

Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	23 006 660	11 991 025
Summa långfristiga skulder		23 006 660	11 991 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	4 846 865	5 295 580
Medlemmarnas inre fond		307 475	331 988
Leverantörsskulder		1 341 898	606 279
Aktuell skatteskuld	Not 18	61 977	38 721
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	34 100	35 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 404 792	875 965
Summa kortfristiga skulder		7 997 107	7 184 452
Summa skulder		**31 003 767**	**19 175 477**
Summa eget kapital och skulder		**35 530 897**	**23 087 927**

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	614 680	-93 326
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	618 218	403 570
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 232 898	310 244
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 248	-13 830
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 261 370	44 455
Kassaflöde från löpande verksamhet	**2 547 516**	**340 869**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 309 283	-33 581
Investeringar i maskiner/inventarier	-25 912	-10 288
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-12 335 195**	**-43 869**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	10 566 920	-416 155
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**10 566 920**	**-416 155**
Årets kassaflöde	**779 241**	**-119 154**
Likvida medel vid årets början	**2 430 983**	**2 550 138**
Likvida medel vid årets slut	**3 210 224**	**2 430 983**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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 16-56 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

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 styrelsen.

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvädet för lokaldelen

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

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 470 376	6 162 299
	Hyresintäkt lokaler	410 088	397 112
	Hyresintäkt garage och bilplatser	171 500	168 000
	Hyresintäkt övrigt	6 488	4 868
	Årsavgift konsumtionsavgift el	233 213	328 903
	Intäkt andrahandsupplåtelse	17 173	21 507
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 000	32 955
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 115	33 087
		7 342 953	**7 148 731**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	1 602 711	0
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	50 000
		1 602 711	**50 000**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 784 629	-141 385
	El	-370 588	-455 584
	Uppvärmning	-1 345 357	-1 376 647
	Vatten	-772 128	-744 761
	Renhållning	-231 247	-210 941
	Bevakningskostnader	-14 995	-35 715
	TV, bredband, iptelefoni	-283 356	-283 369
	Obligatoriska besiktningar	-67 781	-2 829
	Serviceavtal	-112 778	-119 388
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-584 641	-649 796
	Förvaltningskostnader	-483 983	-754 637
	Försäkringar	-176 102	-171 505
	Fastighetsskatt	-256 808	-248 904
	Övriga driftskostnader	-23 801	-33 034
		-6 508 194	**-5 228 496**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 000	-14 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-26 550	-35 871
	Föreningsverksamhet	-3 250	-5 715
	Kontorsutrustning och -material	-2 961	-385
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 555	-18 962
	Konsulter	-3 713	-3 172
	Förbrukningsinventarier	-10 015	-923
	Medlemsavgifter HSB	-75 440	-75 440
	Stämma och styrelse	-28 225	-37 198
		-179 709	**-191 666**

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-29 665
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-50 364	-413 923
	Underhåll installationer	-176 828	-47 500
	Underhåll tak	0	-31 727
	Underhåll mark och utemiljö	-8 604	-177 625
		-235 795	**-700 440**

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Not 7	**Personalkostnader**		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-151 470	-108 880
	Löner för anställda	-182 119	-188 204
	Övriga arvoden	-10 395	-17 560
	Ovriga personalkostnader	-1 740	0
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-92 769	-101 566
		-442 993	**-420 710**

Not 8	**Avskrivningar**		
	Byggnader	-610 042	-401 513
	Inventarier	-8 176	-2 058
		-618 218	**-403 570**

Not 9	**Övrig rörelsekostnader**		
	Bolagsverket och bankavgifter	-900	-3 385
		-900	**-3 385**

Not 10	**Övriga finansiella poster**		
	Avi avgifter	**-810**	**-90**
		-810	**-90**

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2076		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 265 554	33 265 554
Omklassificering	33 581	0
Årets investering byggnader	10 392 873	0
Ingående anskaffningsvärde mark	393 622	393 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 085 630**	**33 659 176**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-13 594 310	-13 192 797
Årets avskrivningar byggnader	-610 042	-401 513
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-14 204 352**	**-13 594 310**
Utgående bokfört värde	**29 881 279**	**20 064 866**
Bokförda värden byggnader	29 487 657	19 671 244
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	81 000 000
Lokaler	1955	1 967 000	1 993 000	3 960 000	3 960 000
		61 967 000	**22 993 000**	**84 960 000**	**84 960 000**

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	33 581	**0**
Årets Investering	1 916 410	33 581
Omklassificering till Byggnader & Mark	-33 581	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**1 916 410**	**33 581**

Not 13 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	132 083	533 045
Årets investeringar	25 912	10 288
Årets försäljning, utrangering	0	-411 250
Utgående anskaffningsvärden	157 995	132 083
Ingående avskrivningar	-123 853	-533 046
Årets avskrivningar	-8 176	-2 058
Årets försäljning, utrangering	0	411 250
Utgående avskrivningar	-132 029	-123 853
Utgående bokfört värde	**25 966**	**8 230**

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	0	57 450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 093	302 320
	298 093	**359 770**

Not 16 Bank

SBAB	514 357	512 819
Handelsbanken	136	136
	514 493	**512 955**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,38%	2022-10-30	1 837 440	38 280
Stadshypotek AB		0,84%	2025-06-30	2 075 000	100 000
Stadshypotek AB		4,15%	2021-06-30	1 225 460	100 000
Swedbank Hypotek A		1,52%	2021-06-09	3 213 125	42 300
Swedbank Hypotek A		0,77%	2024-11-11	2 857 500	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,02%	2023-10-25	2 857 500	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,02%	2023-10-25	2 857 500	30 000
Swedbank Hypotek AB		1,07%	2025-03-11	5 950 000	100 000
Swedbank Hypotek AB		0,98%	2025-08-25	4 980 000	80 000
				27 853 525	**550 580**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**23 006 660**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 202 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	25 100 625
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	30 106 000	20 826 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	30 106 000	20 826 000

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	61 977	38 721
	61 977	**38 721**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 893	2 917
Arbetsgivaravgifter	4 807	4 807
Övriga kortfristiga skulder	26 400	28 195
	34 100	**35 919**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen semesterskuld	22 501	27 806
Upplupna sociala avgifter	7 124	8 737
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	207 005	195 011
Upplupna räntekostnader	34 154	22 415
Upplupen revision	14 000	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	646 481	584 446
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473 527	23 549
	1 404 792	**875 965**

Not 21 Eventualförpliktelser

Fastigo	3 749	3 747

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapensårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

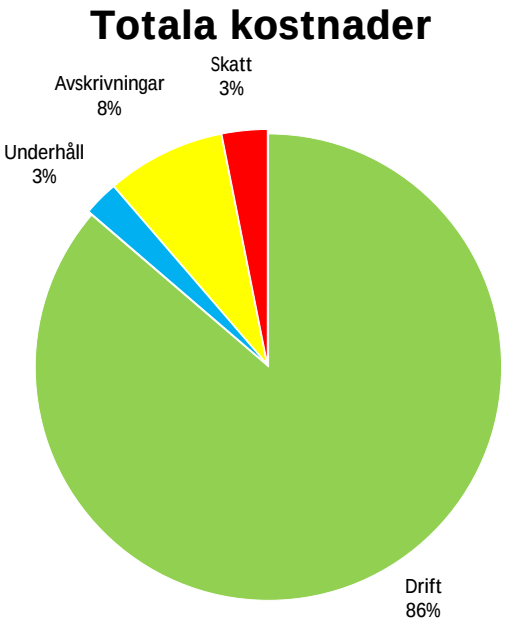
____/____ 2021

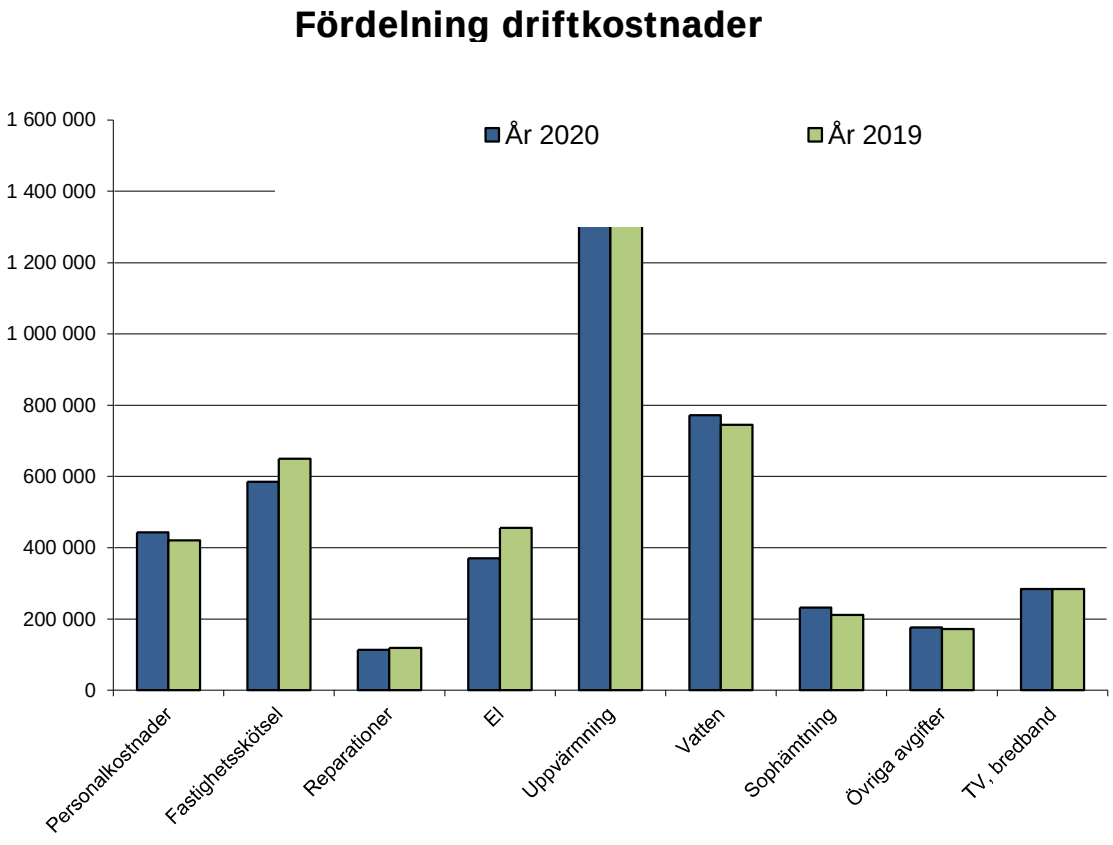
Bo Larsson	Inger Johansson	Klas Flavell
Maria Jundén	Monica Bengtsson	Roger Pettersson
Sandra Hillbom		

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557447254567 Signerat MB, MJ, SH, RP, BL, IJ, KF, MFBA, AW


Totala kostnader
Skatt
3%
Avskrivningar
8%
Underhåll
3%
Drift
86%


Fördelning driftkostnader
År 2020
År 2019
1 600 000
1 400 000
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
Personalkostnader
Fastighetsskötsel
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
TV, bredband

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 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 / 2021

.....	.....
Martin Fredriksson	Ann-Louise Wilson
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	