

Årsredovisning

2019



Kallelse till föreningsstämma

Brf Örnen i Timrå

Datum, tid och plats för årsstämman meddelas senare med tanke på rådande läge med Coronaviruset.

DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden för styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Motioner – inga motioner inkomna
19. Avslutande

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Örnen i Timrå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna oförändrade under 2020.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k.. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bertil Lehto	Ordförande
Håkan Innala	Vice Ordförande
Anne-Charlotte Söderström	Sekreterare
Per Gunnar Sjödin	Kassör
Kent Isaksson	Ledamot
Per Sandberg	Ledamot
Jennie Sjödin	Ledamot

Eva Audnes	Suppleant
------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ulf Norberg
Christer Forsberg

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Gerhard Rystedt
Gunnar Wallén
Per-Erik Söderlind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-29 ärende antagande av nya stadgar andra beslutet

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-10 ärende avsluta Brf Örnen i Timrå medlemskap i HSB, nya stadgar

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fröländ 2:57	1989	Timrå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 - 1992 och består av 5 flerbostadshus.

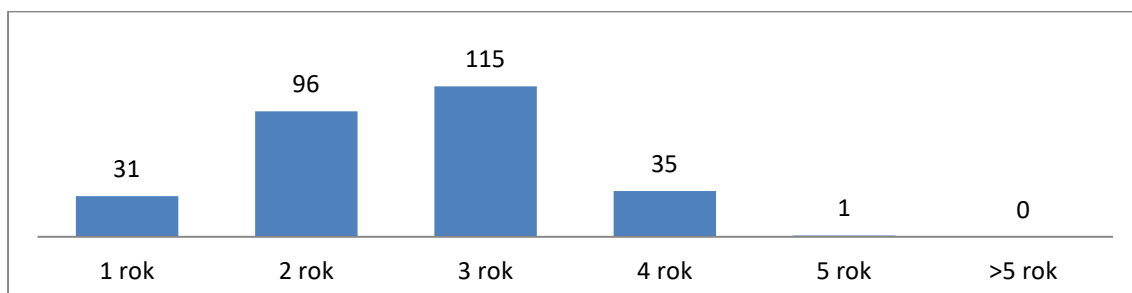
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 26 508 m², varav 24 084 m² utgör lägenhetsyta och 2 424 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 278 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Förskola med yttre lekparksområde	4 st bostadsrättslägenheter Kungsvägen 129-131 ägare Timrå Kommun
-----------------------------------	---

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Bast & Relax	Kungsvägen 107 & 129
Övernattningsrum	Kungsvägen 131
Uthyrningslägenhet	Kungsvägen 133
Samlingslokal	Kungsvägen 103
Festlokal	Kungsvägen 129
Gym	Kungsvägen 109
Vävtuga	Kungsvägen 101
Hobbylokal	Kungsvägen 101
Snickeri	Kungsvägen 115
Bordtennis	Kungsvägen 111
Brf Öرنens expedition	Kungsvägen 123
Energiutställning	Hus D

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Underhållsplanen revideras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissar återkommande 2 årligen	2017-2019	
Upprustning av skärmar & staket	2019	På markterrasser hus A och B
Ombyggnad kommunikations vägen	2019	Framför hus A och B
Renovering & beläggning gångväg	2018	Utvändiga kommunikationsytor hus E & F
Renovering av pelare	2018	Kallgarage hus C
Renovering kaklade ytskikt i Trapphus & entréer	2017	
Regler system värme & ventilation	2017	
Byte tryckstegnings pumpar	2017	
Röjning av skog & parkpartier	2017-2019	
Byte värmekablar stuprör & rännor	2017	
Belysning	2017	
Ombyggnad av ventilation/fläkt	2017	
Renovering sophus	2017	
Renovering alla utvändiga trappor	2017	
Utökat norra parkeringen med 24 platser	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2020-2023	Samtliga hus
Översyn av rör & stosas för takavvattning	2020-2021	Samtliga hus
Beklädnad av planterings & terrasslådornas utsida	2020-2023	Samtliga lägenheter
Föryngring & omplantering	2020	

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel & städning	Castor
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting
Hissar	Schindler
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Störningsjour	Securitas
Fjärrvärme	Adven
Vatten	MittSverige Vatten
Sophantering	Tirab
Kamerabevakning	Siemens
Bredband & telefoni	Telenor
TV	ComHem
El	Luleå Energi
Affärsbank	Handelsbanken Timrå

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommarmånaderna och hösten har komplettering och ändringsarbeten mm. utförts bland annat av yttre miljön.

1 Väg och kommunikationsyta framför hus A och B har breddats och ny asfaltbeläggning utförts.

Med nya parkeringsrutor för i och urlastning.

2 Två nya lekstugor och täckta sandlådor har inköpts för montering framför hus A och B.

Dessa monteras till kommande sommar.

3 Cykel garage har monterats mellan gaveln på hus B och bollplan. Med kompletterande belysning.

4 Fasadskyltar med Öرنens loga har monterats och HSB skyltar nedmonterats.

5 Tuktning av träd och buskar har utförts.

6 Installationen av planterings ringar framför entréerna ar slutförts.

Övrigt

7 OVK besiktning har utförts

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 278 st

Överlåtelse under året: 24 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vi räkenskapsårets början: 377

Tillkommande medlemmar: 31

Avgående medlemmar: 35

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 373

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2019

2018

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

7 774 455

4 769 838

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	22 213 233	22 146 091
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	90 212	131 097
Ökning av kortfristiga skulder	0	523 523
	22 303 445	22 800 711

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	15 036 694	14 790 347
Finansiella kostnader	1 050 319	1 292 157
Anläggningstillgångar/pågående arbete	161 096	25 591
Minskning av långfristiga skulder	4 888 000	3 687 999
Minskning av kortfristiga skulder	997 881	0
	22 133 991	19 796 094

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

7 943 909

7 774 455

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

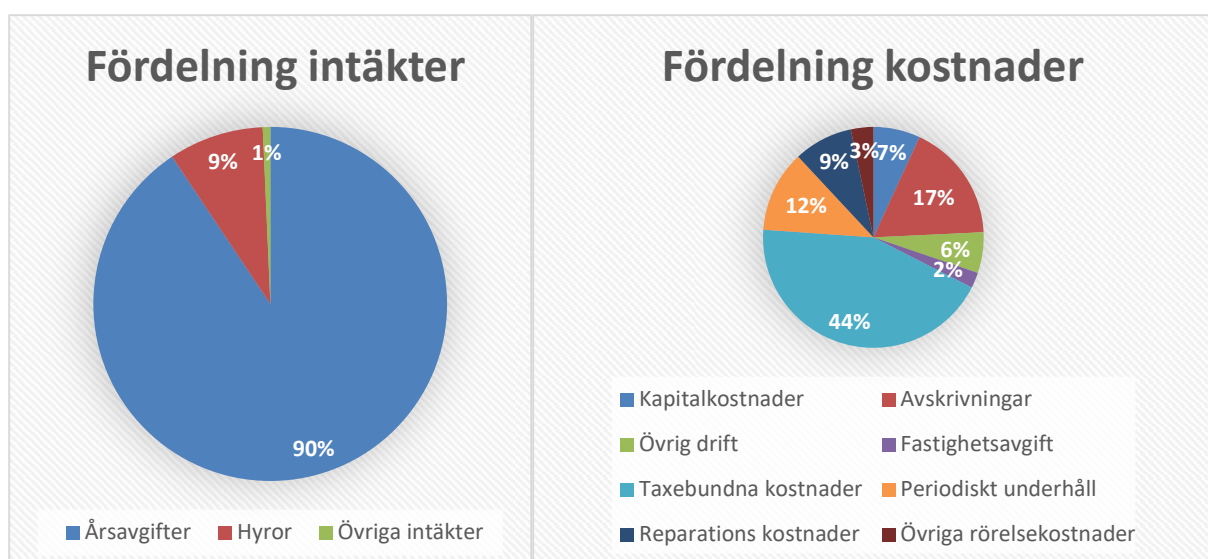
169 454

3 004 617

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	830	830	829	826	813	806
Lån/ m ² bostadsrättsyta	6 043	6 246	6 399	6 540	6 592	6 691
Elkostnad/m ² totalyta	99	92	87	88	106	96
Värmekostnad/m ² totalyta	82	80	80	79	73	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	50	40	53	51	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	49	56	97	156	182
Soliditet (%)	16	13	11	9	9	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 478	3 408	5 378	1 108	313	-163
Nettoomsättning (tkr)	22 063	21 965	21 798	21 711	21 764	21 532

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 24 084 m² bostäder och 2 424 m² lokaler.

	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 582 764	0	0	14 582 764
Fond för yttre underhåll	8 434 188	1 759 000	-1 115 393	7 790 581
S:a bundet eget kapital	23 016 952	1 759 000	-1 115 393	22 373 345
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	808 562	-1 759 000	4 523 494	-1 955 932
Årets resultat	3 477 632	3 477 632	-3 408 101	3 408 101
S:a ansamlad förlust	4 286 194	1 718 632	1 115 393	1 452 169
S:a eget kapital	27 303 146	3 477 632	0	23 825 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 477 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 567 562
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 759 000
summa balanserat resultat	4 286 194

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 823 141
att i ny räkning överförs	6 109 335

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2019

2018

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	22 063 210	21 965 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 023	181 040
Summa rörelseintäkter		22 213 233	22 146 091

RÖRELSENSKOSTNADER

Driftskostnader	Not 4	-13 515 176	-12 298 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 447	-819 713
Personalkostnader	Not 6	-1 022 071	-1 102 516
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 648 587	-2 655 486
Övriga rörelsekostnader	Nt 17		-569 274
Summa rörelsekostnader		-17 685 281	-17 445 775

RÖRELSERESULTAT

4 527 952 **4 700 316**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-1 050 319	-1 292 215
Summa finansiella poster		-1 050 319	-1 292 215

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

3 477 632 **3 408 101**

ÅRETS RESULTAT

3 477 632 **3 408 101**

Brf Öرنen i Timrå - Resultatutveckling 2009-2019

Tkr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Likvida medel	10 457	7 924	6 739	4 506	3 820	5 007	4 912	5 014	4 988	7 774	7 944
Amortering	1 500	1 500	1 609	2 243	654	2 187	2 420	3 388	3 388	3 688	4 888
Årets resultat efter finansiella poster	-685	-111	-1 562	-1 906	-1 517	-163	313	1 108	5 378	3 408	3 478
Nettoomsättning	20 315	20 903	20 374	20 478	20 814	21 532	21 764	21 711	21 798	21 965	22 063
Kassalikviditet	51%	38%	33%	22%	18%	23%	23%	23%	23%	35%	36%
Soliditet	11%	11%	11%	10%	9%	9%	9%	9%	11%	13%	16%

Administrativ förvaltare HSB 2009-2013

SBC 2014-2017

Altorpet Consulting 2018-2019

Ekonom Ulrica Lindkvist 2014-2019

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	167 391 394	170 003 931
Maskiner och inventarier	Not 9	157 381	32 334
Summa materiella anläggningstillgångar		167 548 775	170 036 265
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 548 775	170 036 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts/hyresfordringar		20 000	0
Övriga fordringar	Not 10	246 168	355 840
Förutbetalda kostnader	Not 11	13 387	13 927
Summa kortfristiga fordringar		279 555	369 767
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		7 943 909	7 774 455
Summa kassa och bank		7 943 909	7 774 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 223 464	8 144 222
SUMMA TILLGÅNGAR		175 772 239	178 180 487

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 582 764	14 582 764
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 434 188	7 790 581
Summa bundet eget kapital		23 016 952	22 373 345
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		808 562	-1 955 932
Årets resultat		3 477 632	3 408 101
Summa fritt eget kapital		4 286 194	1 452 169
SUMMA EGET KAPITAL		27 303 146	23 825 514
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	86 011 001	93 859 649
Summa långfristiga skulder		86 011 001	93 859 649
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 13, 14	59 523 648	56 563 000
Leverantörsskulder		967 197	2 463 056
Övriga skulder		193 273	263 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 773 974	1 205 508
Summa kortfristiga skulder		62 458 092	60 495 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 772 239	178 180 487

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	87 år	87 år
Soprum/sophus	15 år	15 år
Energiåtgärder	15-20 år	15-20 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Parkering	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	19 724 984	19 724 984
	Årsavgifter - lokaler moms	271 562	271 562
	Hyror parkering	393 116	390 547
	Hyror garage	652 663	654 289
	Hyror förråd	98 340	66 930
	Hyror carport	282 884	280 136
	Bredbandsintäkter	406 500	406 500
	Hyror MC plats	29 699	26 748
	Avgift andrahandsuthyrning	2 712	0
	Parkering Q-park	51 851	37 674
	Gästlägenhet	35 100	53 050
	Vidarefakturerade kostnader	113 624	52 428
	Öresutjämning	175	203
		22 063 210	21 965 052
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga erhållna bidrag	145 116	158 403
	Övriga intäkter	4 907	22 636
		150 023	181 039
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 279 778	1 009 788
	Fastighetsskötsel beställning	57 265	39 406
	Fastighetsskötsel gård	0	23 413
	Snöröjning/sandning	350 226	314 567
	Städning entreprenad	128 478	50 042
	OVK	87 621	0
	Hissbesiktning	14 682	17 890
	Bevakning	27 176	43 847
	Gemensamma utrymmen	44 211	16 300
	Gård	125 733	57 108
	Serviceavtal	119 291	216 720
	Förbrukningsmaterial	107 354	97 340
	Brandskydd	91 669	29 459
	Fordon	24 757	39 924
		2 458 241	1 955 804

Reparationer		
Fastighets förbättringar	8 175	0
Brf lägenheter	57 316	58 639
Lokaler	2 151	0
Förskola	0	1 745
Gemensamma utrymmen	165 021	184 551
Tvättstuga	73 309	56 964
Sophantering/återvinning	748	20 797
Källare	0	0
Entré/trapphus	10 389	3 241
Lås	112 512	136 832
Installationer	2 372	0
VVS	123 879	128 122
Värmeanläggning/undercentral	0	7 107
Ventilation	135 168	150 924
Elinstallationer	105 678	351 050
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0
Bredband	0	0
Hiss	118 499	41 784
Tak	3 732	32 822
Fönster	0	0
Balkonger/altaner	0	0
Mark/gård/utemiljö	204 994	168 939
Garage/parkering	71 079	121 956
Vattenskada	123 501	209 418
	1 318 525	1 674 891
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	0
Gemensamma utrymmen	0	35 081
Sophantering/återvinning	0	0
Ventilation	0	245 595
Elinstallationer	0	0
Hiss	495 985	203 296
Balkonger/altaner	0	0
Mark/gård/utemiljö	1 327 155	631 421
	1 823 141	1 115 393
Taxebundna kostnader		
El	2 637 315	2 446 533
Fjärrvärme	2 175 070	2 119 746
Vatten	1 352 153	1 336 798
Sophämtning	486 906	543 771
Grovsopor	0	0
	6 651 444	6 446 848

Övriga driftskostnader			
	Fastighetsförsäkring	221 898	208 855
	Självrisk	91 000	0
	Kabel-TV	193 327	167 151
	Bredband	405 419	423 944
		911 645	799 950
Fastighetsskatt/avgift		352 180	305 900
TOTALT DRIFTSKOSTNADER		13 515 176	12 298 786
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Arbetskläder och skyddsmaterial	0	1 675
	Kreditupplysning	0	3 403
	Medlemsinformation	19 317	4 313
	Tele- och datakommunikation	23 482	29 937
	Inkassering avgift/hyra	0	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern	36 715	18 668
	Förenings kostnader	4 826	2 290
	Styrelseomkostnader	9 455	4 337
	Fritids- och trivselkostnader	517	0
	Förvaltningsarvode	301 946	375 263
	Administration	72 341	128 750
	Korttidsinventarier	6 813	14 782
	Konsultarvode	22 813	148 822
	Föreningsavgifter	1 222	87 473
		499 447	819 713
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.			
	Styrelse och internrevisor *	252 550	258 500
	Löner **	460 045	533 233
	Kostnadsersättningar	838	4 106
	Sociala kostnader	175 690	154 461
	Uttagsskatt	132 948	152 216
		1 022 071	1 102 516

	* Styrelsearvode	217 550	223 500
	Internrevisor	20 000	20 000
	Webbmaster	15 000	15 000
	** Varav		
	Hantering parkering/lokaler	42 000	42 000
	Extra ersättning till styrelsemedlemmar	56 431	18 668
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 259 024	2 259 024
	Förbättringar	353 508	353 508
	Inventarier	36 055	42 954
		2 648 587	2 655 486
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	307 211 273	307 211 273
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	307 211 273	307 211 273
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 162 348	-33 549 816
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 612 532	-2 612 532
	Utgående avskrivning enligt plan	-38 774 879	-36 162 348
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-101 045 000	-101 045 000
	Utgående nedskrivning	-101 045 000	-101 045 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	167 391 394	170 003 925
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 135 000	1 135 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 409 000	82 537 000
	Taxeringsvärde mark	15 329 000	12 173 000
		107 738 000	94 710 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	103 600 000	91 600 000
	Lokaler	4 138 000	3 110 000
		107 738 000	94 710 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	465 298	439 707
	Nyanskaffningar	161 096	25 591
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	626 394	465 298
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-432 958	-390 004
	Årets avskrivning enligt plan	-36 055	-42 954
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-469 013	-432 958
	Redovisat restvärde vid årets slut	157 381	32 340
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	220 011	211 175
	Skattefordran	2 896	52 524
	Fordringar	23 261	92 141
		246 168	355 840
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Parkeringsintäkter Aimo Park	13 387	13 927
		13 387	13 927
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	7 790 581	6 603 419
	Reservering enligt stadgar	1 759 000	1 759 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 115 393	-571 838
		8 434 188	7 790 581

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31
BKN	31 000 000	33 000 000		
Nordea	22 125 000	22 875 000	2024-05-22	1,30%
Nordea	8 924 001	9 124 001	2021-06-16	1,05%
Nordea	27 600 000	28 200 000	2020-09-16	1,10%
Nordea	26 935 648	27 523 648	2020-08-20	1,00%
Nordea	28 950 000	29 700 000	2022-03-16	1,09%
	145 534 649	150 422 649		

Kortfristig del av långfristig skuld

Nästa års beräknade amorteringar	4 988 000	3 988 000
Nästa års omsättning av lån	54 535 648	52 575 000
	59 523 648	56 563 000

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

86 011 001 93 859 649

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 594 649 kr

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar BKN garanti i botten på alla inteckningar	180 000 000	180 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Städning	18 895	
	Snöskottning	14 586	
	Löner	29 640	0
	Styrelsearvode	0	129 250
	Sociala avgifter	4 849	23 329
	Ränta	115 588	157 359
	Förutbetalda avgifter & hyror	1 570 416	895 570
		1 753 974	1 205 508

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se tabellen planerat underhåll.

Not 17	EXCEPTIONELLA INTÄKTER & KOSTNADER	2019	2018
	Rättstvist med HSB Södra Norrland	0	569 274
		0	569 274

Styrelsens underskrifter

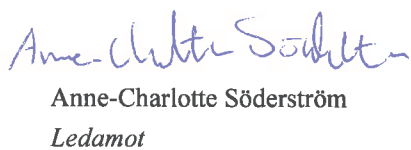
TIMRÅ den 17 / 3 2020



Bertil Lehto
Ledamot



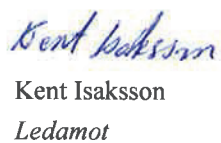
Håkan Innala
Ledamot



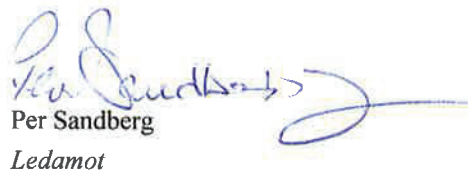
Anne-Charlotte Söderström
Ledamot



Per Gunnar Sjödin
Ledamot



Kent Isaksson
Ledamot

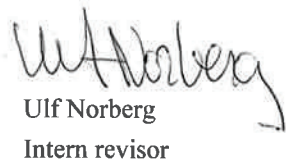


Per Sandberg
Ledamot



Jennie Sjödin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/3 / 2020



Ulf Norberg
Intern revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örnen

Organisationsnummer 716460-1408.

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 2019.

Styrelsen ansvarar för årsredovisningen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att upprätta en redovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisorernas ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi anser att de revisionsbevis är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalande.

Uttalanden:

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av K2-regelverket och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av BFR Örnens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisning. Det har varit ett bra ekonomiskt år för BRF Örnen. Lägg märke till resultatutvecklingen 2009-2019. Skulder till kreditinstitut har minskat väsentligt. Fortfarande är ränteläget mycket gynnsamt.

Utöver vår revision har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till disposition beträffande föreningens resultat och det är styrelsens som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadslagen.

Revisorernas ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till disposition av föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Som underlag till vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner har vi använt bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga för våra uttalanden.

Vi tillstyrker ansvarsfrihet för styrelsen.

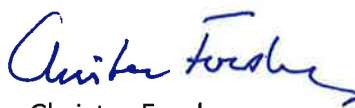
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet och den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Timrå den 2020 02 26



Ulf Norberg

Internrevisor



Christer Forsberg

Suppleant

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning.
Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggnings-tillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

