

Årsredovisning

2020



Brf Örnen i Timrå

På grund av rådande restriktioner med Coronapandemin planerar Brf Örnen att även i år hålla föreningsstämman med poströstning. Kallelse, röstsedel och motioner delas ut separat.

DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes 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
19. Avslutande

Årsredovisning



Brf Örnen i Timrå

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

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 2021.

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

Anne-Charlotte Söderström	Ledamot tom 2020-06-17
Per Gunnar Sjödin	Ledamot tom 2020-06-17
Kent Isaksson	Ledamot tom 2020-06-17
Per Sandberg	Ledamot tom 2020-06-17
Jennie Sjödin	Ledamot tom 2020-06-17

Bertil Lehto	Ledamot tom 2020-08-30
Malin Dahlström	Ledamot from 2020-06-17
Lena Eriksson	Ledamot from 2020-06-17
Mikael Borglund	Ledamot from 2020-06-17
Oliver Nordström	Ledamot from 2020-06-17
Erik Öhlén	Ledamot from 2020-06-17
Håkan Innala	Ledamot tom 2020-06-17 och from 2020-08-30
Eva Audnes	Suppleant tom 2020-06-17 och ledamot from 2020-06-17

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö Ordinarie Extern Ernst & Young AB

Valberedning

Birgitta Grubb
Janet Nyberg
Andreas Bjurman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-30 ärende: val av ny styrelse

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.

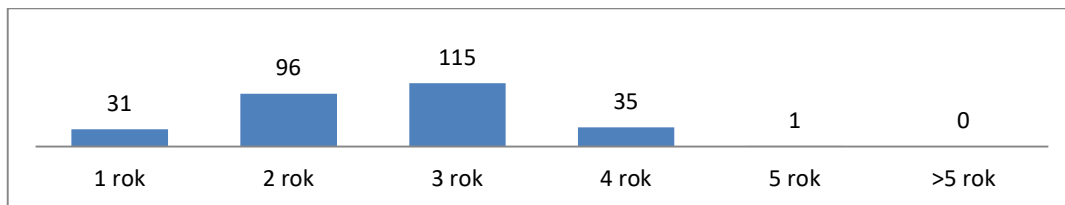
Värdeåret är 1992.

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

Bastu & 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 Örnens expedition	Kungsvägen 123
Energiutställning	Hus D

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen revideras årligen.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utemiljö	2020	Tuktning av träd och buskar
Tak	2020	Hus B, D & E
Hissar återkommande 2 årligen	2017-2020	
Upprustning av skärmar & staket	2019	På markterrasser hus A och B
Ombyggnad kommunikationsvägar	2019	Framför hus A och B
Renovering & beläggning gångväg	2018	Utvändiga kommunikationsytor hus E & F
Renovering av pelare	2018	Kallgarage hus C
Reglersystem värme & ventilation	2017	
Byte tryckstegnings pumpar	2017	
Röjning av skog & parkpartier	2017-2019	
Byte värmekablar stuprör & rännor	2017	
Utökat norra parkeringen med 24 platser	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Låssystem (digitalt)	2021	Alla dörrar utom till lägenheterna
Entrédörrar	2021	
Tak	2021-2022	Samtliga hus
Översyn av rör & stosas för takavvattning	2021-2022	Samtliga hus

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel & städning	Castor
Ekonomisk förvaltning	Altorpet Consulting
Hissar	Schindler
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Snöskottning	TSC Allservice
Fjärrvärme	Adven
Elförbrukning	Luleå Energi
Vatten	MSVA – Timrå Vatten
Sophantering	Tirab
Bredband & telefoni	Telenor
Digital-TV	ComHem

Föreningens ekonomi

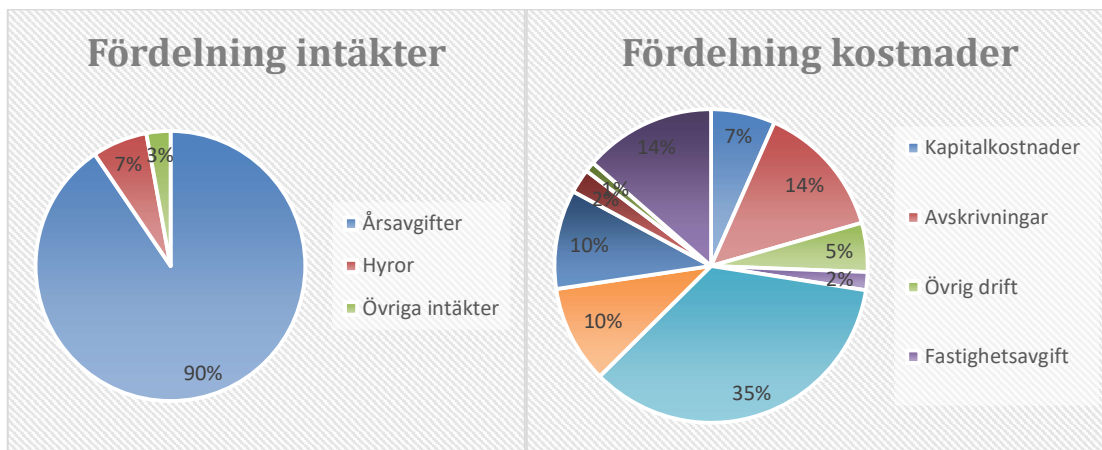
Enligt styrelsen beslut kommer årsavgifterna vara oförändrade och planerad amortering är 6,8 miljoner 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 943 909	7 774 455
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	22 088 627	22 213 233
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	185 103	90 212
Ökning av kortfristiga skulder	409 909	0
	22 683 639	22 303 445
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	15 102 085	15 036 694
Finansiella kostnader	1 258 168	1 050 319
Anläggningstillgångar/pågående arbete	11 980	161 096
Minskning av långfristiga skulder	5 544 000	4 888 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	997 881
	21 916 233	22 133 991
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 711 315	7 943 909
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	767 406	169 454

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

- Planterat perenner i de 18 planteringsrundlarna framför entréerna.
- Tagit bort och tuktat träd och buskar.
- Inventering av alla förråd och parkeringar för bostadsrättshavare.
- Kartlagt och fotograferat föreningens förråd och garage.
- I kallgaraget i C-huset har avloppet från taket rensats. Renoverat en spricka i väggen och golvet, förstärkt golvet och försökt leda vattnet ut då det läckte ner på bilarna i garaget under.
- Lagat flertalet vattenskador på balkonger.
- OVK – åtgärdat bristerna från tidigare kontroller, kvarvarande brister åtgärdas under 2021.

Takarbeten

- Lagat fuktskador på E-huset efter solpanelerna.
- Renoverat hela taket på D-huset.
- Rensat bort mossor på yttertaket på B-huset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 278 st

Överlåtelse under året: 26 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 373

Tillkommande medlemmar: 46

Avgående medlemmar: 37

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 382

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	830	830	830	829	826	813
Lån/ m ² bostadsrättsyta	5 813	6 043	6 246	6 399	6 540	6 592
Elkostnad/m ² totalyta	96	99	92	87	88	106
Värmekostnad/m ² totalyta	83	82	80	80	79	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	51	50	40	53	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	40	49	56	97	156
Soliditet (%)	17	16	13	11	9	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 076	3 478	3 408	5 378	1 108	313
Nettoomsättning (tkr)	22 081	22 063	21 965	21 798	21 711	21 764

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

			Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 582 764	0	0	14 582 764
Fond för yttre underhåll	8 370 047	1 759 000	-1 823 141	8 434 188
S:a bundet eget kapital	22 952 811	1 759 000	-1 823 141	23 016 952
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 350 335	-1 759 000	5 300 773	808 562
Årets resultat	3 076 309	3 076 309	-3 477 632	3 477 632
S:a fritt eget kapital	7 426 644	1 317 309	1 823 141	4 286 194
S:a eget kapital	30 379 456	3 076 309	0	27 303 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 076 309
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 109 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-1 759 000</u>
summa balanserat resultat	7 426 644

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>1 919 714</u>
att i ny räkning överförs	9 346 358

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2020

2019

RÖRELSENS INTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	22 081 014	22 063 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 613	150 023
Summa rörelseintäkter		22 088 627	22 213 233

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	Not 4	-14 427 733	-13 515 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 363	-499 447
Personalkostnader	Not 6	-204 988	-1 022 071
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 652 065	-2 648 587
Summa rörelsekostnader		-17 754 150	-17 685 281

RÖRELSERESULTAT

4 334 477 **4 527 952**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-1 258 168	-1 050 319
Summa finansiella poster		-1 258 168	-1 050 319

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

3 076 309 **3 477 632**

ÅRETS RESULTAT

3 076 309 **3 477 632**

Brf Öرنen i Timrå - Resultatutveckling 2010-2020

Tkr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Likvida medel	7 924	6 739	4 506	3 820	5 007	4 912	5 014	4 988	7 774	7 944	8 711
Amortering	1 500	1 609	2 243	654	2 187	2 420	3 388	3 388	3 688	4 888	5 544
Årets resultat efter finansiella poster	-111	-1 562	-1 906	-1 517	-163	313	1 108	5 378	3 408	3 478	3 076
Nettoomsättning	20 903	20 374	20 478	20 814	21 532	21 764	21 711	21 798	21 965	22 063	22 081
Kassalikviditet	38%	33%	22%	18%	23%	23%	23%	23%	35%	36%	39%
Soliditet	11%	11%	11%	9%	9%	9%	9%	11%	13%	16%	17%

Administrativ förvaltare HSB 2009-2013

SBC 2014-2017

Altorpet Consulting 2018-2020

Ekonom Ulrica Lindkvist 2014-2020

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	164 778 862	167 391 394
Maskiner och inventarier	Not 9	129 828	157 381
Summa materiella anläggningstillgångar		164 908 690	167 548 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 908 690	167 548 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts/hyresfordringar		14 828	20 000
Kundfordringar		1 600	0
Övriga fordringar	Not 10	65 826	246 168
Förutbetalda kostnader	Not 11	12 198	13 387
Summa kortfristiga fordringar		94 452	279 555
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		8 711 315	7 943 909
Summa kassa och bank		8 711 315	7 943 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 805 767	8 223 464
SUMMA TILLGÅNGAR		173 714 457	175 772 239

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Budet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 582 764	14 582 764
Fond för yttre underhåll	Not 12	8 370 047	8 434 188
Summa bundet eget kapital		22 952 811	23 016 952
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 350 336	808 562
Årets resultat		3 076 309	3 477 632
Summa fritt eget kapital		7 426 645	4 286 194
SUMMA EGET KAPITAL		30 379 456	27 303 146
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	124 666 648	86 011 001
Summa långfristiga skulder		124 666 648	86 011 001
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 13, 14	15 324 001	59 523 648
Leverantörsskulder		1 568 034	967 197
Övriga skulder		53 623	193 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 722 695	1 773 974
Summa kortfristiga skulder		18 668 353	62 458 092
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 714 457	175 772 239

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	2020	2019
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	2020	2019
	Årsavgifter	19 724 984	19 724 984
	Årsavgifter - lokaler moms	271 562	271 562
	Hyror parkering	377 816	393 116
	Hyror garage	648 307	652 663
	Hyror förråd	111 745	98 340
	Hyror carport	287 373	282 884
	Bredbandsintäkter	406 500	406 500
	Hyror MC plats	29 841	29 699
	Avgift andrahandsuthyrning	6 275	2 712
	Parkering Q-park	50 589	51 851
	Gästlägenhet	30 200	35 100
	Vidarefakturerade kostnader	125 686	113 624
	Övriga fakturerade kostnader	9 948	0
	Öresutjämning	188	175
		22 081 014	22 063 210
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga erhållna bidrag	0	145 116
	Övriga intäkter	7 613	4 907
		7 613	150 023
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 348 258	1 279 778
	Fastighetsskötsel beställning	46 850	57 265
	Fastighetsskötsel gård	14 957	0
	Snöröjning/sandning	150 085	350 226
	Städning entreprenad	553 068	128 478
	OVK	0	87 621
	Hissbesiktning	16 984	14 682
	Bevakning	18 482	27 176
	Gemensamma utrymmen	35 762	44 211
	Gård	125 727	125 733
	Serviceavtal	199 508	119 291
	Förbrukningsmaterial	36 221	107 354
	Brandskydd	17 437	91 669
	Fordon	13 955	24 757
		2 577 294	2 458 241

Reparationer		
Fastighets förbättringar	30 070	8 175
Brf lägenheter	80 169	57 316
Lokaler	0	2 151
Gemensamma utrymmen	23 175	165 021
Tvättstuga	138 349	73 309
Sophantering/återvinning	4 862	748
Entré/trapphus	0	10 389
Lås	82 406	112 512
Installationer	33 605	2 372
VVS	161 037	123 879
Värmeanläggning/undercentral	0	0
Ventilation	181 229	135 168
Elinstallationer	107 715	105 678
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	40 764	0
Bredband	0	0
Hiss	119 845	118 499
Tak	0	3 732
Mark/gård/utemiljö	474 241	204 994
Garage/parkering	94 060	71 079
Vattenskada	375 912	123 501
	1 947 439	1 318 525
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	72 993	0
Hiss	239 994	495 985
Tak	1 606 727	0
Mark/gård/utemiljö	0	1 327 155
	1 919 714	1 823 141
Taxebundna kostnader		
El	2 546 867	2 637 315
Fjärrvärme	2 194 442	2 175 070
Vatten	1 411 990	1 352 153
Sophämtning	516 917	486 906
	6 670 215	6 651 444
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	267 554	221 898
Självrisk	0	91 000
Kabel-TV	287 918	193 327
Bredband	405 419	405 419
	960 891	911 645
Fastighetsskatt/avgift	352 180	352 180
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	14 427 733	13 515 176

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	38 987	19 317
	Tele- och datakommunikation	32 177	23 482
	Juridiska kostnader	9 500	0
	Revisionsarvode extern	0	36 715
	Förenings kostnader	1 375	4 826
	Styrelseomkostnader	67	9 455
	Fritids- och trivselkostnader	5 283	517
	Förvaltningsarvode	287 234	301 946
	Administration	60 317	72 341
	Korttidsinventarier	4 984	6 813
	Konsultarvode	26 358	22 813
	Föreningsavgifter	1 222	1 222
	Övriga externa kostnader	1 860	0
		469 363	499 447
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Styrelse och internrevisor *	70 950	252 550
	Löner **	106 851	460 045
	Kostnadsersättningar	0	838
	Sociala kostnader	27 187	175 690
	Uttagsskatt	0	132 948
		204 988	1 022 071
	* Styrelsearvode	70 950	217 550
	Internrevisor	0	20 000
	Webbmaster	0	15 000
	** Varav		
	Hantering parkering/lokaler	21 000	42 000
	Extra ersättning till styrelsemedlemmar	27 218	56 431
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 259 024	2 259 024
	Förbättringar	353 508	353 508
	Inventarier	39 533	36 055
		2 652 065	2 648 587

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	307 211 273	307 211 273
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	307 211 273	307 211 273
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 774 879	-36 162 348
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 612 532	-2 612 532
	Utgående avskrivning enligt plan	-41 387 411	-38 774 879
	Akkumulerad 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	164 778 862	167 391 394
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 135 000	1 135 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 409 000	92 409 000
	Taxeringsvärde mark	15 329 000	15 329 000
		107 738 000	107 738 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	103 600 000	103 600 000
	Lokaler	4 138 000	4 138 000
		107 738 000	107 738 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	626 394	465 298
	Nyanskaffningar	11 980	161 096
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	638 374	626 394
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-469 013	-432 958
	Årets avskrivning enligt plan	-39 533	-36 055
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-508 546	-469 013
	Redovisat restvärde vid årets slut	129 828	157 381

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	60 194	220 011
	Skattefordran	5 632	2 896
	Fordringar	0	23 261
		65 826	246 168

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Parkeringsintäkter Aimo Park	12 198	13 387
		12 198	13 387

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	8 434 188	7 790 581
	Reservering enligt stadgar	1 759 000	1 759 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 823 141	-1 115 393
		8 370 047	8 434 188

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp	Belopp	Villkors-	Räntesats
		2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	2020-12-31
	BKN	29 000 000	31 000 000		
	Nordea	21 125 000	22 125 000	2024-05-22	1,30%
	Nordea	8 724 001	8 924 001	2021-06-16	1,05%
	Nordea	26 650 000	27 600 000	2025-09-17	1,08%
	Nordea	26 141 648	26 935 648	2023-06-21	1,04%
	Nordea	28 350 000	28 950 000	2022-03-16	1,09%
		139 990 649	145 534 649		
	Kortfristig del av långfristig skuld				
	Nästa års beräknade amorteringar	6 600 000	4 988 000		
	Nästa års omsättning av lån	8 724 001	54 535 648		
		15 324 001	59 523 648		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	124 666 648	86 011 001		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 990 649 kr

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		130 000 000	130 000 000
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Städning		0	18 895
Snöskottning		0	14 586
Löner		0	29 640
Sociala avgifter		0	4 849
Ränta		66 758	115 588
Förutbetalda avgifter & hyror		1 651 947	1 590 416
Övriga upplupna kostnader		3 989	0
		1 722 695	1 773 974

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fortsatt renovering av tak
- Byte till digitalt låssystem
- Byte av alla entrédörrar
- Åtgärda balkonglådor, ta bort stora träd som har rötter som kan spränga lådorna
- Fortsatt förbättring av utemiljön för att bland annat minska åverkan från skadedjur
- Renovering av värmekablar på stuprör
- Allmän översyn av tvättstugorna
- Genomgång av lekplatserna
- Förbättra utemiljön med fler grillplatser och sittplatser
- Se över användningsområdet för gemensamhetslokalerna

Styrelsens underskrifter

TIMRÅ den 23 / 3 2021



Malin Dahlström

Ledamot



Lena Eriksson

Ledamot



Mikael Borglund

Ledamot



Eva Audnes

Ledamot



Oliver Nordström

Ledamot



Erik Öhlén

Ledamot

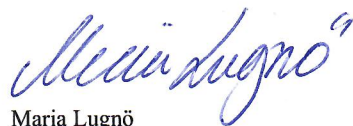


Håkan Innala

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 / 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö

Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå, org.nr 716460-1408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 februari 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Örnen i Timrå för räkenskapsåret 2020-01-01 -2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

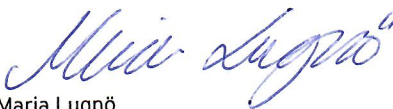
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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.

Sundsvall den 23 april 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Tillsammans bromsar vi smittan.

- ✓ Tvätta händerna ofta och noga.
- ✓ Tänk på att hålla avstånd.
- ✓ Stanna hemma om du känner dig sjuk.

Fortsätt följa myndigheternas rekommendationer.
Läs mer på **krisinformation.se**



KRISINFORMATION.SE



Myndigheten för
samhällsskydd
och beredskap



Folkhälsomyndigheten



Socialstyrelsen



Altorpet | Consulting

Ulrica Lindkvist info@altorpet.com 070-256 37 93