



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örnen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ören

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 resultatet 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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Johan Karlsson	Ordförande
Ola Andersson	Ledamot
Per Berglund	Ledamot

Karl Laurell	Suppleant
Sofia Lennhammer	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Berglund, Johan Karlsson, Karl Laurell och Sofia Lennhammer.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carin Forsström	Ordinarie Extern	Grant Thornton AB
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Britta Lindblom
Otto Wiksell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KUNGSÄNGEN 6:7	1935	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

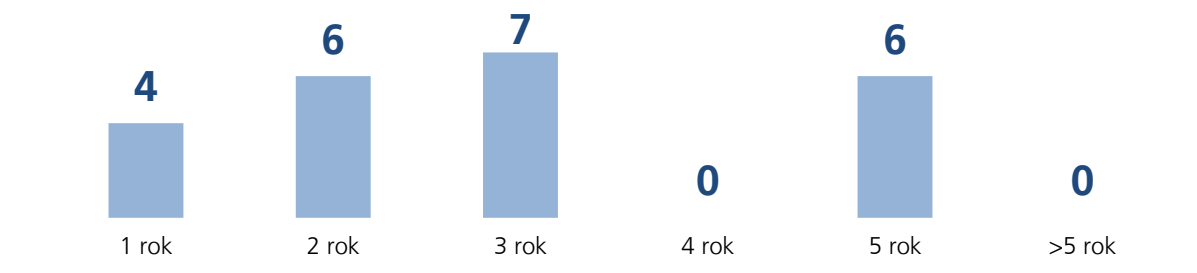
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 863 m², varav 1 863 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

styrelserum
tvättstuga
torkrum
aktivitetsrum
cykelrum

Kommentar

för styrelse- och medlemsmöten

pingis m.m.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering Innergård	2019	I underhållsplan
Myndighetsbesiktningar	2019	
Byte av tvättmaskin	2018	
Renovering/målning balkonger, fönster & allmänna yttre ytor	2017	
Säkerhetsdörrar	2017	Vretgränd & Östa Ågatan
Trapphus	2017	
Byte porttelefonsystem	2017	
Fasadputsreparationer	2016	
Rengöring av ventilation, sotning & kontroll av eldstäder	2013	Vretgränd
Staket mot vretgränd	2013 - 2014	
Reparation gesimsrännor	2011	
VA stamrenovering	2010	
Renovering fasad	2007	Endast mot Östra Ågatan
Renovering fönster	2007	
Tvättstuga renoverad	2006	
Byte gesimsrännor	2005	
Renovering terrass	2003	
Renovering av balkonger	1995	
Omläggning av tak	1993 - 1994	
Elstambyte	1992 - 1993	
Omputsning av fasad	1992 - 1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Belysning inomhus	2021	I underhållsplan
Översyn Balkongplattor	2021	I underhållsplan
Korridor/källare/förråd/cykel	2021	I underhållsplan
Yttertak	2021	I underhållsplan
Fast utrustning på tomtmark	2021	I underhållsplan
Fasaddelar & detaljer	2022	I underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

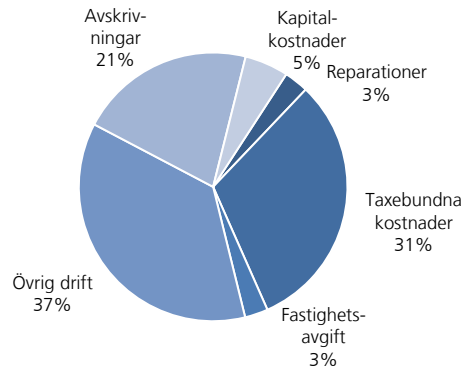
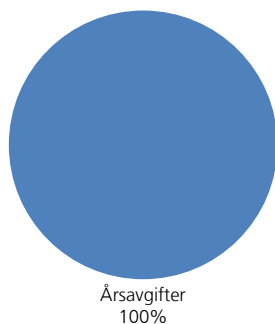
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
TV-nätleverantör	ComHem
Elleverantör	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Avfall-tidningar-förpackningar	Uppsala Vatten och Avfall AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HoJ Fastighetsförvaltning
Avfall-brännbart/komposterbart	Uppsala Vatten och Avfall AB
OVK mm	Ventilations och sotningstjänst AB (Åke Huss)
VVS-tjänster	Fastighet & Saneringstjänst AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	912 501	1 257 901
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 157 099	1 157 340
Finansiella intäkter	27	40
Minskning kortfristiga fordringar	531	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 651	19 560
	1 166 308	1 176 940
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	895 923	1 396 571
Finansiella kostnader	63 171	71 201
Ökning av kortfristiga fordringar	0	291
Minskning av långfristiga skulder	59 976	54 726
	1 019 070	1 522 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 059 739	912 052
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	147 238	-345 849

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

Fördelning av intäkter och kostnader



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

Radonmätning genomfördes 2020, godkänt resultat.
Pågående översyn av tak, fasad och balkonger.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	621	621	609
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 733	2 765	2 794	2 821
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	138	146	144	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	42	35	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	38	43	38
Soliditet (%)	12	12	20	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-57	-560	-53	-1 504
Nettoomsättning (tkr)	1 157	1 157	1 157	1 134

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 863 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	185 067	0	0	185 067
Upplåtelseavgifter	883 533	0	0	883 533
Kapitaltillskott	2 500 000	0	0	2 500 000
Fond för yttre underhåll	1 313 461	531 371	-384 419	1 166 509
S:a bundet eget kapital	4 882 061	531 371	-384 419	4 735 109
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 124 578	-531 371	-175 641	-3 417 566
Årets resultat	-57 386	-57 386	560 060	-560 060
S:a ansamlad förlust	-4 181 964	-588 757	384 419	-3 977 626
S:a eget kapital	700 097	-57 386	0	757 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-57 386
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 593 207
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-531 371</u>
summa balanserat resultat	-4 181 964

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>11 220</u>
-4 170 744

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 156 739	1 156 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	600
Summa rörelseintäkter		1 157 099	1 157 340
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-721 543	-1 082 340
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 605	-259 493
Personalkostnader	Not 6	-29 776	-54 738
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 418	-249 668
Summa rörelsekostnader		-1 151 341	-1 646 239
RÖRELSERESULTAT		5 758	-488 899
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 171	-71 201
Summa finansiella poster		-63 144	-71 161
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-57 386	-560 060
ÅRETS RESULTAT		-57 386	-560 060

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	4 928 514	5 183 932
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 928 514	5 183 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 931 314	5 186 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		290	170
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 060 400	913 363
Summa kortfristiga fordringar		1 060 690	913 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 060 690	913 983
SUMMA TILLGÅNGAR		5 992 004	6 100 265

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 068 600	1 068 600
Kapitaltillskott		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 313 461	1 166 509
Summa bundet eget kapital		4 882 061	4 735 109
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 124 578	-3 417 566
Årets resultat		-57 386	-560 060
Summa fritt eget kapital		-4 181 964	-3 977 626
SUMMA EGET KAPITAL		700 097	757 483
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 964 250	5 090 942
Summa långfristiga skulder		2 964 250	5 090 942
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 126 692	59 976
Leverantörsskulder		64 590	76 766
Skatteskulder		945	44
Övriga skulder		2 800	3 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	132 630	111 123
Summa kortfristiga skulder		2 327 657	251 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 992 004	6 100 265

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningstakten har från 2020 ändrats från 69 år till 50 år.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	69 år
Fastighetsrenovering	20 år	20 år
Stambyte	20-40 år	20-40 år
Fönster	40 år	40 år
Smidesstaket	30 år	30 år
Porttelefon	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	1 156 712	1 156 712
Öresutjämning	27	28
	1 156 739	1 156 740

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	360	600
	360	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 421	62 520
	Fastighetsskötsel beställning	4 783	514
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 425	4 980
	Snöröjning/sandning	0	976
	Städning entreprenad	0	6 563
	Hissbesiktning	2 900	2 723
	Myndighetstillsyn	0	4 130
	Gemensamma utrymmen	306	401
	Gård	16 079	0
	Serviceavtal	2 565	3 683
	Förbrukningsmateriel	26 596	4 883
	Brandskydd	11 986	0
		138 061	91 373
	Reparationer		
	Tvättstuga	15 190	0
	Entré/trapphus	3 570	0
	Lås	1 271	4 244
	VVS	5 894	13 634
	Värmeanläggning/undercentral	3 190	0
	Elinstallationer	0	2 863
	Hiss	1 891	1 226
	Balkonger/altaner	4 500	1 531
	Mark/gård/utemiljö	0	12 093
		35 506	35 591
	Periodiskt underhåll		
	Tak	11 220	7 356
	Mark/gård/utemiljö	0	377 063
		11 220	384 419
	Taxebundna kostnader		
	El	30 184	30 999
	Värme	257 251	271 843
	Vatten	64 294	77 475
	Sophämtning/renhållning	25 350	34 678
		377 079	414 995
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 974	89 178
	Kabel-TV	34 036	33 313
	Bredband	1 800	1 800
		126 810	124 291
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 867	31 671
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	721 543	1 082 340

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	2 138
	Tele- och datakommunikation	151	307
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	43 263	36 770
	Föreningskostnader	15 849	2 566
	Styrelseomkostnader	3 200	4 781
	Förvaltningsarvode	74 204	47 224
	Administration	2 517	3 524
	Konsultarvode	-1 365	157 198
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		144 605	259 493
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 000	23 000
	Löner	0	17 352
	Sociala kostnader	6 776	14 386
		29 776	54 738
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	69 357	50 000
	Förbättringar	177 042	190 648
	Markanläggning	9 020	9 020
		255 418	249 668

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 674 136	9 674 136
	Utgående anskaffningsvärde	9 674 136	9 674 136
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 490 204	-4 240 536
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 418	-249 668
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 745 622	-4 490 204
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 928 514	5 183 932
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	169 650	169 650
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		34 000 000	34 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 000 000	34 000 000
		34 000 000	34 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 000	13 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 000	13 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 000	-13 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 000	-13 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 400	6 400
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 400	6 400
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 400	-6 400
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 400	-6 400
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	661	1 312		
	Klientmedel hos SBC	1 059 739	912 051		
		1 060 400	913 363		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	1 166 509	808 303		
	Reservering enligt stadgar	531 371	457 206		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-384 419	-99 000		
	Vid årets slut	1 313 461	1 166 509		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,340 %	935 000	955 000	2021-09-01
	Handelsbanken	1,050 %	1 034 250	1 044 750	2024-06-01
	Handelsbanken	0,850 %	1 930 000	1 930 000	2025-12-01
	Handelsbanken	1,190 %	871 692	881 168	2021-09-30
	Handelsbanken	1,170 %	320 000	340 000	2021-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 090 942	5 150 918	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 126 692	-59 976	
			2 964 250	5 090 942	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 791 062 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 385 000	7 385 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	23 000	23 000
	Sociala avgifter	7 226	7 226
	Ränta	4 222	5 981
	Avgifter och hyror	98 182	74 916
		132 630	111 123

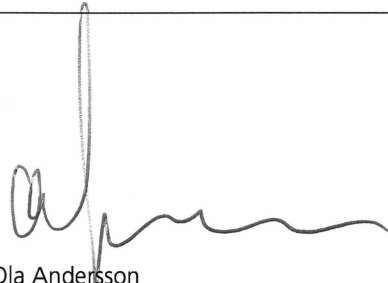
Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	OVK-besiktning genomfördes Januari 2021. Anmärkningar som kräver åtgärd finns i rapport.
	Översyn av tak, fasad och balkonger kommer att utmynna i en åtgärdsplan.
	Underhållsplanen ska uppdateras.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 22 / 2 2021



Johan Karlsson
Ordförande



Ola Andersson
Ledamot



Per Berglund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



Grant Thornton Sweden AB
Carin Forsström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örnen
Org.nr. 717600-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen för år 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 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 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 revisorssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 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 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 för Brf Örnen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret fattat beslut om att firmateckning får ske av en styrelseledamot ensam, vilket strider mot föreningens stadgar. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt föreningslagen, men försummelserna har inte medfört någon skada för föreningen.

Uppsala den 26 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

Carin Forsström

Carin Forsström

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se