



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Örnen i Vänersborg

Org nr 762500-0521

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Org nr 762500-0521

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Vänersborg.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5, för HSB bostadsrättsföreningar.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har skett år 2019, Nämndemansgatan 2-14, med godkänt resultat. Imkanalrensning utfördes senast år 2019.

Energideklaration är utförd enl. SFS 1991:1273 och godkänd under år 2009.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar.

Föreningens fastighet Duvan 1 är belägen på adresserna Marierovägen 29-33 A-H, 35 A-M, Sandmarksgatan 23 A-H och Nämndemansgatan 2-14 i Vänersborg.

På fastigheten finns 6 bostadshus i 1-2 våningar.

Huset färdigställdes år 1962. Därefter har planerat underhåll utförts.

Den totala bostadsytan uppgår till 4 320 kvm.

Föreningens 51 st bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
3	20
4	31

I föreningen finns även en föreningslokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll/Reparationer

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte takpapp på Marierovägen 35 öster sidan
- Uppdatering av lekplats
- Målning cykelbodan.

Under året har utförts radonsanering. En ny torktumlare har installerats i tvättstugan. Årets kostnad för löpande reparationer uppgick till 330 589 kr.

Styrelsens stadgeenliga årliga fastighetsbesiktning utfördes under året. Föreningen har underhållsplan, som senast uppdaterades under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning ytterdörrar på Marierovägen 35 och Sandmarksgatan 23
- Reparation av fasad föreningslokal
- Underhåll och målning av fasad och carport Nämndemansgatan
- Fasadbelysning Marierovägen 29,31,33.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte den 1 januari 2020. Därefter är den genomsnittliga årsavgiften 589 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 217 180 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Inför år 2021 har ingen avgiftshöjning beslutats. Efter en avsättning till yttre fond med 287 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 219 000 kr, blir budgeterat resultat 155 470 kr.

”Under 2018 har föreningen övergått till regelverket K3. Komponentuppdelning har gjorts på föreningens tre fastigheter enl nedan:

”Byggnad 1, 7 st fristående hus och avser 7 st bostadsrätter, 14 % av den totala ytan
Byggnad 2, 1-planshus, 2 huskroppar och avser 20 bostadsrätter, 39 % av den totala ytan
Byggnad 3, 2-planshus, 3-huskroppar och avser 24 bostadsrätter, 47 % av den totala ytan.”

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Skellefteå Kraft avseende fastighetsel.
- Com Hem avseende kabel-tv och internet.
- Hold & Tesch avseende brandskydd.

Aktiviteter

Föreningen har haft städdag. På grund av coronapandemie har inte några övriga aktiviteter möjliggjorts.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar (föregående år 67) varav HSB Nordvästra Götaland utgör en. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 15 juni 2020 med 19 st röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen samt suppleanter

Tommy Norrman	ordförande
Leif Berggren	vice ordförande
Elisabeth Bohm	sekreterare, ledamot utsedd av HSB Nordvästra Götaland
Hans Grahn	ledamot
Kerstin Björndahl	ledamot
Karl-Åke Olsson	ledamot
Gunnar Bohm	ledamot
Doris Kriström	ledamot

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Tommy Norrman, Leif Berggren, Hans Grahn, Karl-Åke Olsson samt Doris Kriström.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tommy Norrman, Kerstin Björndahl, Doris Kriström samt Elisabeth Bohm, två i förening.

Vicevärd

Gunnar Bohm (tekn) samt Elisabeth Bohm (adm) har varit vicevärdar i föreningen.

Revisor

Revisor har varit Monika Jonsson med Karl-Gustaf Lund som suppleant, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Tommy Norrman med Leif Berggren som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Rose-Marie Andersson och Annie Emanuelsson.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Kerstin Björndahl.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Doris Kriström.

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Jan Sandin, HSB Brf Höken.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 575	2 586	2 466	2 399	2 351
Resultat efter finansiella poster tkr	330	582	657	-587	505
Låneskuld kr/kvm	2 134	2 136	2 319	1 167	1 170
Soliditet %	21	19	14	14	23
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	589	589	577	559	539
Fond för yttre underhåll tkr	1 542	1 085	500	0	532
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	127	160	116	103	107

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	303 390	0	1 084 928	291 435	582 152
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	582 152	-582 152
Reservering till yttre fond			550 000	-550 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-92 535	92 535	
Årets resultat					329 776
Belopp vid årets slut	303 390	0	1 542 393	416 122	329 776

[Signature]

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	873 587
Årets resultat före fondförändring	329 776
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande underhållsfond	<u>92 535</u>
Till stämmans förfogande	745 898

Balanseras i ny räkning

745 898

plu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0521

HSB Brf Örnen i Vänersborg

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 575 277	2 586 099
Summa intäkter		2 575 277	2 586 099
Driftskostnader	Not 2	-1 592 766	-1 321 067
Underhållskostnader	Not 3	-92 535	-106 072
Personalkostnader	Not 4	-193 502	-191 096
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-233 522	-233 522
Summa rörelsekostnader		-2 112 325	-1 851 757
Rörelseresultat		462 952	734 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	647	525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-133 823	-152 714
Summa finansiella poster		-133 176	-152 189
Årets resultat		329 776	582 152
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-550 000	-691 000
Disposition underhållsfond		92 535	106 072
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-457 465	-584 928
Resultat efter fondförändring		-127 689	-2 776

W



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0521

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>10 495 860</u>	<u>10 729 382</u>
	10 495 860	10 729 382

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

10 496 360 **10 729 882**

Omsättningstillgångar

Övriga lagertillgångar

Not 10	40 066	40 066
--------	--------	--------

Kortfristiga fordringar

Skattefordran

1 259	0
-------	---

Övriga fordringar

Not 11	1 515 743	1 044 840
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>79 878</u>	<u>118 891</u>
1 596 881	1 163 731

Summa omsättningstillgångar

1 636 947 **1 203 797**

Summa tillgångar

12 133 307 **11 933 679**

W



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0521

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

303 390

303 390

1 542 393

1 084 928

1 845 783

1 388 318

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

416 122

291 435

329 776

582 152

745 898

873 587

Summa eget kapital

2 591 681

2 261 905

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 867 728

9 217 180

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

2 349 452

8 756

Leverantörsskulder

59 733

130 810

Skatteskulder

0

23 289

Övriga skulder

Not 15

1 833

1 628

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

262 880

290 110

2 673 898

454 593

Summa skulder

9 541 626

9 671 773

Summa Eget kapital och skulder

12 133 307

11 933 679

plu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0521

HSB Brf Örnen i Vänersborg

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 20 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0521

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 542 788	2 542 788
Hyror	1 200	1 200
Övriga intäkter	31 289	42 111
	2 575 277	2 586 099
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	85 439	91 008
Tv/datakostnader	123 057	122 943
Reparationer	238 055	254 554
El	326 655	330 665
Uppvärmning	0	5 934
Vatten	130 284	101 457
Sophämtning	53 432	51 636
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	162 353	162 353
Medlemsavgifter	24 204	23 431
Försäkringar	47 625	48 839
Förvaltningsarvoden	94 986	92 534
Övriga driftskostnader	40 891	48 928
Övrig kostnad, Radonåtgärder	265 796	-13 215
	1 592 776	1 321 067
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	92 535	106 072
	92 535	106 072
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 675	58 573
Vicevärdsarvode	14 000	14 000
Revisorsarvode	3 147	3 093
Löner och andra ersättningar	60 813	54 737
Sociala kostnader	24 778	33 532
	164 413	163 935
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	25 550	24 000
Pensionskostnader och förpliktelser	3 539	3 161
	29 089	27 161
	193 502	191 096
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	233 522	233 522
	233 522	233 522
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	597	525
Ränteintäkter skattekonto	39	0
Övriga ränteintäkter	11	0
	647	525
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	133 823	152 714
	133 823	152 714

pk



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0521

HSB Brf Örnen i Vänersborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31				
Not 8 Byggnader och mark						
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2040					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962					
Akkumulerade anskaffningsvärden						
Anskaffningsvärde byggnader	18 516 252	18 516 252				
Anskaffningsvärde mark	200 328	200 328				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 716 580	18 716 580				
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 987 198	-7 753 676				
Årets avskrivningar	-233 522	-233 522				
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 220 720	-7 987 198				
Bokfört värde	10 495 860	10 729 382				
Taxeringsvärde för Duvan 1						
Byggnad - bostäder	13 295 000	13 295 000				
	13 295 000	13 295 000				
Mark - bostäder	8 352 000	8 352 000				
	8 352 000	8 352 000				
Taxeringsvärde totalt	21 647 000	21 647 000				
Ställda säkerheter:						
Fastighetsinteckning	10 030 000	10 030 000				
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav						
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500				
Not 10 Övriga lagertillgångar						
Lager	40 066	40 066				
Not 11 Övriga fordringar						
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 475 521	1 017 170				
Skattekonto	24 052	12 060				
Övrigt	16 170	15 610				
	1 515 743	1 044 840				
Not 12 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	303 390	0	1 084 928	291 435	582 152	
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	582 152	-582 152	
Reservering till yttre fond			550 000	-550 000		
Ianspråktagande av yttre fond			-92 535	92 535		
Årets resultat					329 776	
Belopp vid årets slut	303 390	0	1 542 393	416 122	329 776	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	417809		1,41%	2021-10-30	849 452	8 756
Stadshypotek AB	419591		1,42%	2022-03-01	1 500 000	0
Stadshypotek AB	420566		1,15%	2021-04-30	1 500 000	0
Stadshypotek AB	421285		1,36%	2022-06-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	423194		1,94%	2023-10-30	1 060 788	0
Stadshypotek AB	433121		1,23%	2025-06-01	1 039 384	0
Stadshypotek AB	435134		0,91%	2025-09-30	1 267 556	0
					9 217 180	8 756
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						6 867 728
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						9 173 400

Wt



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762500-0521

HSB Brf Örnén i Vänersborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Nästa års amorteringar	8 756	8 756
Lån som förfaller inom 12 mån *	2 340 696	0
	2 349 452	8 756
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 102	1 000
Arbetsgivaravgifter	731	628
	1 833	1 628
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 796	7 300
Förutbetalda hyror och avgifter	204 856	199 308
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	51 228	83 502
	262 880	290 110

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Vänersborg 11/3 2021


Doris Kriström


Elisabeth Bohm


Tommy Norrman


Leif Berggren


Gunnar Bohm

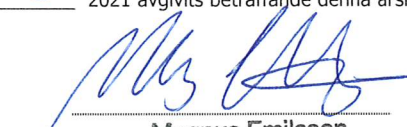

Hans Grah


Karl-Ake Olsson


Kerstin Björndahl

Vår revisionsberättelse har 18/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Monica Jonsson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Vänersborg, org.nr. 762500-0521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Vänersborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnen i Vänersborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

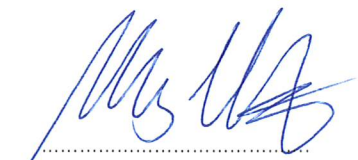
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vänersborg den 18 / 3 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Monika Jonsson
Av föreningen vald revisor