

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örnen i Göteborg



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.

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Örnen i Göteborg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och 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 2020 och 2058.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Larseric Bergqvist	Ledamot
Gunilla K Hjalmarsson Andskär	Ledamot
Eva Christina Ljungström Starcke	Ledamot
Jan-Olof Malmgren	Ledamot
Lars Olof Melin	Ledamot
Emma Terese Sjöholm	Ledamot
Jakob Pontus Zaar	Ledamot

Avflyttad januari 2020

Erik Victor Aronsson	Suppleant
Lena Birgitta Sandström Barac	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Christina Ljungström Starcke, Lars Olof Melin och Lena Birgitta Sandström Barac.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viktor Bengtsson
Peter Grahn

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

PwC

Valberedning

Martin Lundh
Jan Schönbeck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-23. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 47:1 & 47:2	2004	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 2 flerbostadshus.

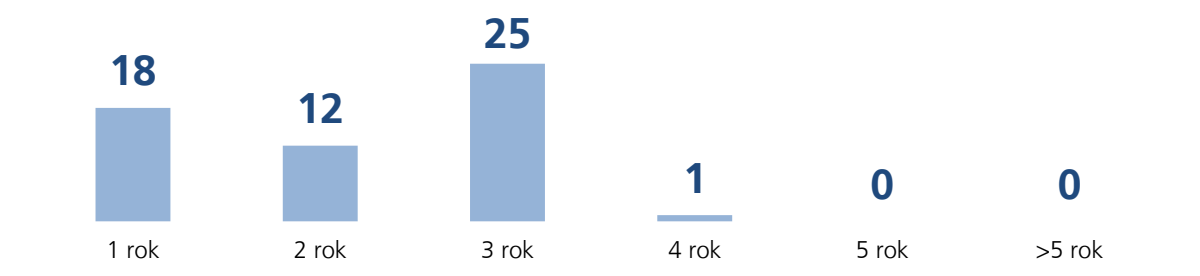
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 922 m², varav 3 586 m² utgör lägenhetsyta och 336 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
3030 - Ravin Thai	61 m ²	2021.03.31
3031 - AVY Kommunikation	73 m ²	2021.06.30
3063 - Yu Lian Tang / Sushi Johanneberg	89 m ²	2021.04.30
3065 - Datakommunikation	87 m ²	2020.10.31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kontor / Styrelserum	16 m ²

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2058.

Underhållsplanen uppdaterades 2019-10-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte centrala frånluftsfläktar	2018	401 Tkr
Byte porttelefonsystem	2017	193 Tkr
Byte termostater/ventiler	2016	671 Tkr
Målning norrfasaden	2016	339 Tkr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte/Renovering av fönster	2024	Kalkyl 839 Tkr
Renovering takterasser	2024	Kalkyl 35 Tkr
Målning fasader	2024	Kalkyl 1693 Tkr
Målning trapphus	2025	Kalkyl 819 Tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC 2018-07-02
Fastighetsskötsel	Wira fastighetsskötsel 2016-03-31

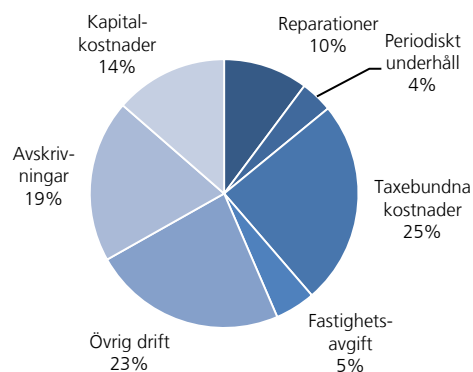
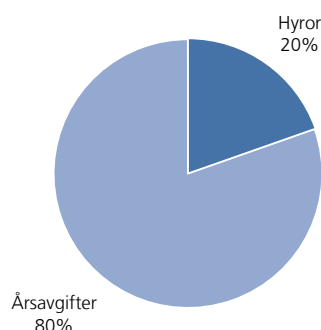
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 669 908	1 596 183
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 939 299	2 979 724
Finansiella intäkter	753	824
Ökning av kortfristiga skulder	138 111	11 762
Minskning av kortfristiga fordringar	0	78 343
	3 078 163	3 070 653
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 618 150	2 109 271
Finansiella kostnader	328 677	325 067
Ökning av kortfristiga fordringar	87 910	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	562 590
	3 034 738	2 996 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 713 331	1 669 908
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	43 425	73 725

*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 1 377 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

2019 är första året med SBC som ekonomisk förvaltare. Övergången från Riksbyggen till SBC har fungerat bra.

Under året har den affärslokal som 2018 övertogs efter Massageinstitut Ugglan kunnat hyras ut. Nu till AVY Kommunikation AB. Detta innebär att samtliga affärslokaler är uthyrda.

Inga större underhållsarbeten har gjorts under året. Det planerade bytet av rökgasfläktar har försenats p.g.a. begränsat antal leverantörer samt även svårigheter att hitta bra tekniska lösningar. Arbetet fortsätter och vi hoppas kunna slutföra projektet under 2020.

Styrelsen har med hjälp av vår interna revisor tagit fram ett förslag till revisionsplan. Detta förslag kommer att föreläggas stämman under våren 2020.

Som ett resultat av låga underhållskostnader samt fortsatt låga räntor, är föreningens ekonomi god. Årets överskott har tillsammans med tidigare resultat medfört en överlikviditet. Under året har föreningen därför amorterat ytterligare 1.000.000:-

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	677	-	-
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 261	1 280	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 679	6 966	-	-
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	77	80	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	83	-	-
Soliditet (%)	67	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	520	67	344	-415
Nettoomsättning (tkr)	2 938	2 979	2 802	2 791

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 586 m² bostäder och 336 m² lokaler.

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	44 243 985	0	0	44 243 985
Upplåtelseavgifter	810 626	0	0	810 626
Fond för yttre underhåll	2 116 690	553 000	0	1 563 690
S:a bundet eget kapital	47 171 301	553 000	0	46 618 301
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 090 640	-553 000	67 283	1 576 357
Årets resultat	520 228	520 228	-67 283	67 283
S:a fritt eget kapital	1 610 868	-32 772	0	1 643 640
S:a eget kapital	48 782 169	520 228	0	48 261 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	520 228
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 643 640
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-553 000
summa balanserat resultat	1 610 868

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

94 582
1 705 450

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 938 099	2 979 004
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	720
Summa rörelseintäkter		2 939 299	2 979 724
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 355 290	-1 791 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 843	-216 221
Personalkostnader	Not 6	-120 017	-102 009
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-472 996	-478 928
Summa rörelsekostnader		-2 091 146	-2 588 199
RÖRELSERESULTAT		848 153	391 526
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		753	824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 677	-325 067
Summa finansiella poster		-327 925	-324 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		520 228	67 283
ÅRETS RESULTAT		520 228	67 283

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	70 896 762	71 365 206
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	4 552
Summa materiella anläggningstillgångar		70 896 763	71 369 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 896 763	71 369 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 750	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 538 763	17 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	71 841	0
Summa kortfristiga fordringar		1 614 354	17 278
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		204 166	1 663 128
SBC klientmedel i SHB		0	6 780
Summa kassa och bank		204 166	1 669 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 818 520	1 687 185
SUMMA TILLGÅNGAR		72 715 283	73 056 943

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 054 611	45 054 611
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 116 690	1 563 690
Summa bundet eget kapital		47 171 301	46 618 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 090 640	1 576 357
Årets resultat		520 228	67 283
Summa fritt eget kapital		1 610 868	1 643 640
SUMMA EGET KAPITAL		48 782 169	48 261 941
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 750 000	24 250 000
Summa långfristiga skulder		17 750 000	24 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 500 000	0
Leverantörsskulder		165 223	289 872
Skatteskulder		16 072	3 722
Övriga skulder		45 261	2 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	456 558	248 451
Summa kortfristiga skulder		6 183 113	545 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 715 283	73 056 943

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 År	120 År
Fastighetsförbättringar	10 År	10 År
Maskiner	10 År	10 År
Inventarier	5 – 10 År	5 – 10 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 356 158	2 356 200
Hyror bostäder	160 564	160 560
Hyror lokaler momspliktiga	279 665	298 637
Hyror lokaler	132 358	122 059
Hyror förråd	2 587	0
Fastighetsskatt	0	26 309
Överlåtelse	0	10 242
Pantsättning	0	4 998
Avgift andrahandsuthyrning	6 708	0
Öresutjämning	59	-1
	2 938 099	2 979 004

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade inkassokostnader	0	720
Övriga intäkter	1 200	0
	1 200	720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 892	0
	Fastighetsskötsel beställning	14 083	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	68 135
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 682	2 870
	Snöröjning/sandning	8 051	18 043
	Städning entreprenad	66 952	74 350
	Städning enligt beställning	0	10 841
	Mattvätt/Hyrmattor	15 667	0
	Sotning	0	27 338
	Hissbesiktning	3 649	1 749
	Bevakning	0	2 593
	Gemensamma utrymmen	5 119	0
	Gård	3 897	0
	Serviceavtal	14 287	12 165
	Förbrukningsmateriel	14 608	14 309
	Teleport/hissanläggning	0	4 543
	Störningsjour och larm	21	0
	Brandskydd	1 963	0
		209 871	236 936
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	34 955	0
	Brf Lägenheter	5 373	14 863
	Lokaler	12 641	0
	Gemensamma utrymmen	27 202	112 076
	Tvättstuga	17 734	2 917
	Sophantering/återvinning	3 458	0
	Källare	7 552	0
	Entré/trapphus	10 487	0
	Lås	2 720	0
	VVS	11 130	2 064
	Elinstallationer	4 878	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 471	0
	Hiss	56 895	87 886
	Fasad	13 663	0
	Balkonger/altaner	18 600	0
	Mark/gård/utemiljö	5 163	1 797
	Vattenskada	720	40 638
		246 641	262 241
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	38 359
	Ventilation	73 792	492 397
	Elinstallationer	20 790	0
	Mark/gård/utemiljö	0	25 433
		94 582	556 188
	Taxebundna kostnader		
	El	58 493	51 168
	Värme	300 156	314 294
	Vatten	101 263	88 197
	Sophämtning/renhållning	129 835	96 329
	Grovsopor	5 036	0
		594 783	549 989
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 104	44 711
	Kabel-TV	36 267	0
	Bredband	0	35 285
		91 371	79 996

**Not 4,
forts.**

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

118 042

105 692

TOTALT DRIFTKOSTNADER

1 355 290

1 791 041

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2019

2018

Kreditupplysning	7 080	0
Medlemsinformation	1 668	2 973
Juridiska åtgärder	10 231	0
Hysesförluster	1	0
Övriga förluster	-1 200	0
Revisionsarvode extern revisor	29 099	11 983
Föreningskostnader	10 481	6 784
Styrelseomkostnader	868	25 065
Fritids- och trivselkostnader	7 788	0
Förvaltningsarvode	61 795	109 820
Förvaltningsarvoden övriga	0	44 229
Administration	3 045	15 368
Korttidsinventarier	3 589	0
Konsultarvode	8 399	0

142 843

216 221

Not 6

PERSONALKOSTNADER

2019

2018

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	91 611	84 612
Sociala kostnader	28 406	17 397

120 017

102 009

Not 7

AVSKRIVNINGAR

2019

2018

Byggnad	460 906	460 906
Förbättringar	7 538	7 538
Markinventarier	0	5 932
Inventarier	4 552	4 552

472 996

478 928

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 027 444	75 027 444
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	75 027 444	75 027 444
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 662 238	-3 193 794
	Årets avskrivningar enligt plan	-468 444	-468 444
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 130 682	-3 662 238
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 896 762	71 365 206
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 485 621	22 485 621
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 558 000	46 558 000
	Taxeringsvärde mark	77 535 000	77 535 000
		124 093 000	124 093 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
	Lokaler	4 093 000	4 093 000
		124 093 000	124 093 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 087	42 087
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 087	42 087
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 087	-33 670
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-8 417
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 087	-42 087
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 236	33 236
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 236	33 236
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 684	-26 617
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 552	-2 067
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 236	-28 684
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 552

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	11 508
	Skattefordran	5 709	0
	Momsavräkning	0	5 709
	Klientmedel hos SBC	1 509 166	0
	Inkasso	2 635	0
	Fordringar	21 253	0
		1 538 763	17 218

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	62 674	0
	Kabel-TV	9 167	0
		71 841	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 563 690	0
	Reservering enligt stadgar	553 000	1 563 690
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 116 690	1 563 690

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	0,910 %	5 500 000	6 500 000	2020-10-01
Handelsbanken	1,520 %	17 750 000	17 750 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		23 250 000	24 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 500 000	0	
		17 750 000	24 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 250 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 308 000	36 308 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	17 506
	El	4 640	6 894
	Värme	42 634	74 482
	Vatten	20 444	19 222
	Sophämtning	14 883	0
	Arvoden	113 886	103 500
	Sociala avgifter	35 000	23 000
	Ränta	0	3 846
	Avgifter och hyror	225 071	0
		456 558	248 451

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enda större underhållsarbete som planeras för år 2020 är byte av rökgasfläktar på Örnehufvudsgatan 1.

Finansiellt planeras att göra ytterligare amorteringar för att stabilisera föreningens ekonomi på lång sikt.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16/4 2020



Larseric Bergqvist
Ledamot



Gunilla K Hjalmarsson Andskär
Ledamot



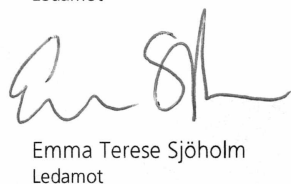
Eva Christina Ljungström Starcke
Ledamot



Jan-Olof Malmgren
Ledamot



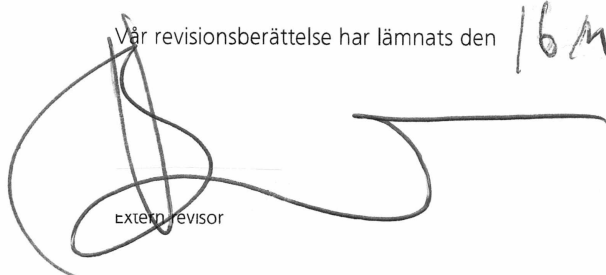
Lars Olof Melin
Ledamot



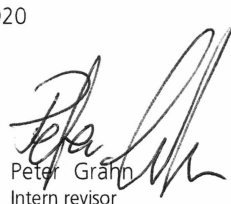
Emma Terese Sjöholm
Ledamot

Jakob Pontus Zaar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020



extern revisor



Peter Grann
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örnen i Göteborg, org.nr 769610-8757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Göteborg för år 2019.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 min (vår) 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örnen i Göteborg för år 2019 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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:

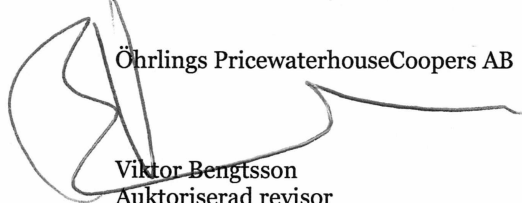
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

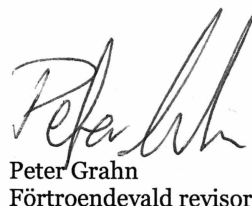
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg 2020-04-16



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Peter Grahn
Förtroendevald 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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE