

Årsredovisning 2019

BRF HOLMÖRNEN 2 769629-6081

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-11-24.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Örnholmen 2 Föreningen har 11 hyreslägenheter och 41 bostadsrätter om totalt 4 517 kvm och 5 lokaler om 790 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Jonas Hellqvist	Ordförande
Johan Bernkert	Ledamot
Hampus Dahlborg	Ledamot

Firmateckning

2 i Styrelsen

Revisorer

Tobias Berglund Revisor Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året omförhandlat lånet och sänkt räntan till 1,5% samt ökat amorteringen. Avgifterna har höjts med 2% för att följa med den allmänna utvecklingen, detta är tänkte att göras även kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 101	4 024	3 945	3 903
Resultat efter fin. poster	-1 417	-1 666	-1 554	-2 285
Soliditet, %	37	37	36	36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	61 337	-	-	61 337
Upplåtelseavgifter	253	-	-	253
Fond, yttre underhåll	318	-	-	318
Balanserat resultat	-4 904	-1 666	-	-6 569
Årets resultat	-1 666	1 666	-1 417	-1 417
Eget kapital	55 339	0	-1 417	53 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 569
Årets resultat	<u>-1 417</u>
Totalt	-7 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	159
Balanseras i ny räkning	<u>-8 146</u>
	-7 986

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 101	4 024
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		4 101	4 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 508	-2 172
Övriga externa kostnader	7	-136	-179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 514	-1 514
Summa rörelsekostnader		-4 158	-3 864
Rörelseresultat		-57	160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 360	-1 826
Summa finansiella poster		-1 360	-1 826
Resultat efter finansiella poster		-1 417	-1 666
Årets resultat		-1 417	-1 666

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	144 983	146 493
Maskiner och inventarier	10	25	28
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>145 008</i>	<i>146 521</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>145 008</i></u>	<u><i>146 521</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		283	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	121	120
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>405</i>	<i>416</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		726	2 112
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>726</i>	<i>2 112</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 131</i></u>	<u><i>2 528</i></u>
Summa tillgångar		<u>146 138</u>	<u>149 050</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 590	61 590
Fond för yttre underhåll		318	318
Summa bundet eget kapital		61 908	61 908
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 569	-4 904
Årets resultat		-1 417	-1 666
Summa fritt eget kapital		-7 986	-6 569
Summa eget kapital		53 922	55 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	87 739	89 846
Övriga långfristiga skulder		3 067	3 067
Summa långfristiga skulder		90 806	92 912
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		270	90
Leverantörsskulder		299	169
Skatteskulder		215	104
Övriga kortfristiga skulder		32	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	595	439
Summa kortfristiga skulder		1 411	799
Summa eget kapital och skulder		146 138	149 050

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Holmörnen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	1 136	1 171
Hysesintäkter, lokaler	788	773
Årsavgifter, bostäder	2 177	2 082
Övriga intäkter	0	-2
Summa	4 101	4 024

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	70	20
Fastighetsskötsel	260	418
Städning	97	0
Trädgårdsarbete	0	17
Övrigt	2	1
Summa	429	456

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås/porttele	0	16
Fönster	0	7
Hissar	0	3
Reparationer	90	0
Tvättstuga	0	38
Underhåll	0	14
VA	0	10
Övriga gemensamma utrymmen	94	0
Summa	184	90

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	104	112
Sophämtning	144	151
Uppvärmning	916	915
Vatten	327	50
Summa	1 491	1 228

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	7	7
Fastighetsförsäkringar	36	36
Fastighetsskatt	111	104
Kabel-TV	15	14
Tomträttsavgälder	236	236
Summa	405	398
Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	8	8
Kameral förvaltning	85	82
Konsultkostnader	5	45
Revisionsarvoden	26	19
Övriga förvaltningskostnader	11	24
Summa	136	179
Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 360	1 825
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	1 360	1 826
Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>151 024</u>	<u>151 024</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>151 024</u>	<u>151 024</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 531	-3 020
Årets avskrivning	-1 510	-1 510
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 041</u>	<u>-4 531</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>144 983</u></u>	<u><u>146 493</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 247	27 983
Taxeringsvärde mark	17 891	13 309
Summa	58 138	41 292

Not 10, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35	35
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>35</u>	<u>35</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7	-4
Avskrivningar	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11</u>	<u>-7</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>25</u></u>	<u><u>28</u></u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	1	0
Försäkringspremier	37	36
Förvaltning	21	0
Kabel-TV	4	0
Tomträtt	59	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	83
Summa	121	120

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ålandsbanken	2020-03-30	1,50 %	30 000	30 000
Ålandsbanken	2020-03-30	1,50 %	30 000	30 000
Ålandsbanken	2020-03-30	1,50 %	28 009	29 936
Summa			88 009	89 936
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			270	90

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	8	0
Förutbetalda avgifter/hyror	340	289
Städning	67	0
Uppvärmning	114	0
Utgiftsräntor	4	0
Vatten	22	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41	150
Summa	595	439

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	90 183	90 183
Summa	90 183	90 183

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser.

Underskrifter

Stockholm 2020 - 06 - 01

Ort och datum


Jonas Hellqvist
Ordförande


Johan Bernkert
Ledamot


Hampus Dahlborg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 03


Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB
Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Holmörnen 2
Org.nr. 769629-6081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Holmörnen 2 för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Holmörnen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt 25§ stadgarna ska föreningsstämman hållas före maj månads utgång. Styrelsen har inte fastställt och undertecknat årsredovisningen förrän den 1 juni 2020, varför årsredovisningen inte upprättats inom den tid som stadgarna föreskriver.

Stockholm den 3 juni 2020



Tobias Berglund
Auktoriserad revisor