

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Orren 2**

**Org nr 716421-8476**

**2019-01-01 – 2019-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens tjugosjätte verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Orren 2 registrerades hos Bolagsverket 1992-03-02.

Ekonomisk plan är upprättad 1993-11-25 och registrerad hos Bolagsverket 1993-12-03.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-07-24.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2019-04-09.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Gerd Henriksson	ordförande
Anders Karlsson	kassör
Jadranka Sars	vice ordförande
Oscar Andersson	sekreterare
Georg Schmitterlöw	ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten, varav 3 st. före föreningsstämman den 9 april 2019.

Styrelsearvoden avseende 2019 om 47 000 kr (54 150 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel, Baker Tilly	ordinarie revisor
Fredrik From, Baker Tilly	revisorsuppleant

Revisionskostnad om 16 000 kr avseende räkenskapsåret 2019 har reserverats i bokslutet.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Karl Glansborg (sammankallande), Stefania Winroth och Caroline Strömbäck.

## Fastighet

Föreningen äger fastigheten Orren 2 med adress Östermalmsgatan 84, 114 50 Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1907, innehåller 48 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 3 744 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	8	24	12	4	48
S:a yta	348	1 642	1 241	513	3 744

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 1 015 m<sup>2</sup>.

I källarplanet finns soprum med källsortering, cykelrum och tvättstuga. Styrelserum finns på plan ett. Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 181 400 000 kr (föreg år 136 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	51 000	13 400	64 400
Mark	102 000	15 000	117 000
Summor	153 000	28 400	181 400

## Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 114 tkr (föreg år ca 352 tkr).

Årets genomförda planerade underhållsarbeten uppgår till ca 45 tkr (ca 1 385 tkr), se vidare Not 3.

Inga investeringar har skett under året.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2019-11-18.

## Framtida planerat underhåll

Under det kommande året 2020 planerar föreningen att genomföra följande underhållsarbeten i enlighet med underhållsplanen.

Fönsterrenovering 1 186 250 kr

## Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.

Städningen har skötts av Sveing AB.

Fastigheten är ansluten till Com Hems kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften. Ett fibernät med Open Universe som kommunikationsoperatör finns installerat.

Uttaga panter 24 596 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Fr o m 2011-01-01 uttas ingen årsavgift.

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 48 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns i fastigheten 5 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Under år 2019 har kontrakt skrivits om 2 st lägenhetsöverlåtelser.

Vid räkenskapsårets utgång innehade en medlem tillstånd att hyra ut i andra hand.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	72	68
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 9	- 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	68	72

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 164 743	2 902 937	2 703 684	2 530 935
Resultat efter finansiella poster	1 034 263	- 734 949	765 797	316 281
Balansomslutning	34 199 447	32 989 886	33 559 846	32 497 902
Kassa och bank	7 886 670	6 391 225	6 701 578	5 392 089
Soliditet	95%	95%	96%	96%
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	0	0	0	0
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> (tot)	125	125	126	126
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	280	278	238	158



## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 786 000	6 562 814	3 700 521	25 073	- 734 949	31 339 459
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			409 200	- 409 200		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 1 384 780	1 384 780		
Balanseras i ny räkning				- 734 949	734 949	
Årets resultat					1 034 263	1 034 263
Belopp vid årets utgång	21 786 000	6 562 814	2 724 941	265 704	1 034 263	32 373 722

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	265 704
Årets resultat	1 034 263
Summa	1 299 967

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	544 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 20 877
Balanseras i ny räkning	776 644
Summa	1 299 967


Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2020.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 164 743	2 902 937
Övriga rörelseintäkter	2	<u>29 862</u>	<u>155 748</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 194 605	3 058 685
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 841 140	- 3 495 975
Personalkostnader	4	- 58 331	- 66 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 278 105</u>	<u>- 278 105</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 177 576	- 3 840 905
<i>Rörelseresultat</i>		1 017 029	- 782 220
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 234	47 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		17 234	47 271
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		1 034 263	- 734 949
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>1 034 263</b>	<b>- 734 949</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>25 967 865</u>	<u>26 245 970</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 967 865	26 245 970
Summa anläggningstillgångar		25 967 865	26 245 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		107	2 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>344 805</u>	<u>349 828</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		344 912	352 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>7 886 670</u>	<u>6 391 225</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		7 886 670	6 391 225
Summa omsättningstillgångar		8 231 582	6 743 916
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 199 447</b>	<b>32 989 886</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 348 814	28 348 814
Fond för yttre underhåll		<u>2 724 941</u>	<u>3 700 521</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 073 755	32 049 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		265 704	25 073
Årets resultat		<u>1 034 263</u>	<u>- 734 949</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 299 967	- 709 876
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 373 722</b>	<b>31 339 459</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>289 356</u>	<u>112 036</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		289 356	112 036
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		104 472	211 931
Skatteskulder	9	60 587	3 208
Övriga skulder		205 591	172 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 165 719</u>	<u>1 150 343</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 536 369	1 538 391
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 199 447</b>	<b>32 989 886</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

### Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 544 200 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

### Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar 2012, fastighetsnät	10 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Hysesintäkter lokaler	3 164 743	2 902 937
<b>Summa</b>	<b>3 164 743</b>	<b>2 902 937</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utdelning Brandkontoret	24 050	24 050
Avgift andrahandsuthyrning	5 812	4 578
Bidrag energispar	0	127 120
<b>Summa</b>	<b>29 862</b>	<b>155 748</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Driftskostnader</i>		
<u><i>Fastighetskostnader</i></u>		
Fastighetsskötsel	89 289	67 268
Hisskötsel	15 228	29 614
Snöröjning	7 181	7 181
Gårdskostnader	40 947	65 508
Elavgifter	83 964	83 453
Fjärrvärme	596 528	592 537
Sotning	0	1 428
Vatten	90 003	81 611
Städning, klottersanering	99 355	74 802
Renhållning hushållssopor	30 577	29 818
Renhållning grovsopor	60 380	53 898
Löpande reparationer	111 189	330 181
Löpande reparationer ventilation	27 430	22 423
Övriga fastighetskostnader	11 445	131 544
Fastighetsavgift/-skatt	350 096	288 176
Fastighetsförsäkring	83 813	82 560
Kabel-TV o. internetkostnader	<u>32 990</u>	<u>30 332</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 730 415	1 972 334
<u><i>Förvaltningskostnader</i></u>		
Förvaltningskostnader	60 788	59 342
Revision	15 318	15 123
Övriga förvaltningskostnader	12 231	62 900
Bankavgifter	<u>1 511</u>	<u>1 496</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	89 848	138 861
<i>Summa driftskostnader</i>	1 820 263	2 111 195
<i>Underhållskostnader</i>		
Översyn av trapphus och dörrar (2018)	0	29 530
Fönstermålning	9 382	1 355 250
Plåtarbeten	<u>11 495</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	20 877	1 384 780
<b>Summa</b>	<b>1 841 140</b>	<b>3 495 975</b>

<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	47 000	54 150
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	47 000	54 150
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	11 331 (0)	12 675 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>58 331</b>	<b>66 825</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Ingående avskrivningar	- 5 643 362	- 5 365 257
Årets avskrivningar	<u>- 278 105</u>	<u>- 278 105</u>
Utgående avskrivningar	- 5 921 467	- 5 643 362
<b>Redovisat värde</b>	<b>25 967 865</b>	<b>26 245 970</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	64 400 000	55 600 000
Mark	<u>117 000 000</u>	<u>80 800 000</u>
Summa	181 400 000	136 400 000

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Hisstillsyn per feb	1 000	1 000
Bredband per feb	1 194	0
Kabel-TV per mars	6 213	6 099
Upplupen utgående moms kv 1	201 083	197 418
Fastighetsförsäkring per december	82 384	83 813
Upplupen sparränta	<u>52 931</u>	<u>61 498</u>
<b>Summa</b>	<b>344 805</b>	<b>349 828</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	983 906	1 114 262
SBAB Sparkonto	4 375 181	2 765 714
Marginalen Bank	700 000	700 000
Collector	921 996	911 063
Resurs Bank	905 587	900 186
<b>Summa</b>	<b>7 886 670</b>	<b>6 391 225</b>

**Not 8 Övriga skulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Inbet deposit LOK4 Carlstein gruppen (180321)	112 036	112 036
Inbet deposit LOK5 Distr. Knowledge (190301)	<u>177 320</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>289 356</b>	<b>112 036</b>

**Not 9 Skatteskulder**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2017	0	287 120
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2018	0	288 176
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2019	350 096	0
Inbetald preliminärskatt	<u>- 289 509</u>	<u>- 572 088</u>
<b>Summa</b>	<b>60 587</b>	<b>3 208</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Diverse styrelseomkostnader	0	1 137
Upplupen kostnad service ventilation	0	22 423
Upplupen kostnad städning	5 984	6 330
Upplupen kostnad fjärrvärme	83 587	83 371
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 835	4 273
Upplupen kostnad elavgifter	11 748	12 428
Upplupen bankavgift	259	246
Upplupen kostnad renhållning	15 606	14 063
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	19 260	0
Förutbetalda hyror	1 008 440	990 072
Beräknad upplupen revisionskostnad	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>1 165 719</b>	<b>1 150 343</b>

Stockholm den 6/4 2020.



Gerd Henriksson  
Ordförande



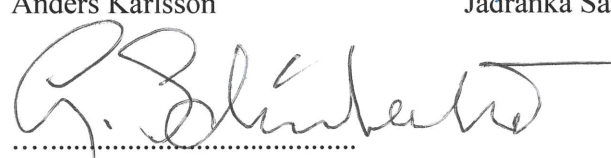
Anders Karlsson



Jadranka Sars



Oscar Andersson



Georg Schmitterlöw

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2020.



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Orren 2

Org.nr 716421-8476

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orren 2 för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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. 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, förfälskning, 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 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 Orren 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Stockholm den 14 april 2020



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

<b>Resultatbudget (tkr)</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>BUDGET</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>	<b>UTFALL</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Intäkter</b>							
Hyresintäkter lokaler	3220,3	3164,7	3161,6	2902,9	2703,7	2530,9	2346,4
Övriga intäkter	20,0	29,9	20,0	155,7	20,1	26,9	25,3
<b>S:a intäkter</b>	<b>3240,3</b>	<b>3194,6</b>	<b>3181,6</b>	<b>3058,6</b>	<b>2723,8</b>	<b>2557,8</b>	<b>2371,7</b>
<b>Driftskostnader</b>							
Fastighetsskötsel	-80,0	-89,3	-80,0	-67,3	-78,4	-64,1	-81,8
Hisskötsel	-12,0	-15,2	-8,0	-29,6	-8,6	-8,2	-7,6
Snöröjning	-80,0	-7,2	-80,0	-7,2	-7,2	-7,2	-18,4
Gårdskostnader	-50,0	-40,9	-45,0	-65,5	-42,2	-39,1	-59,3
Elavgifter	-85,0	-84,0	-85,0	-83,5	-76,5	-71,0	-59,4
Fjärrvärme	-590,0	-596,5	-590,0	-592,5	-585,8	-585,5	-512,6
Sotning	0	0	0	-1,4	0	-1,1	0
Vatten	-85,0	-90,0	-85,0	-81,6	-77,8	-74,0	-67,0
Städning, klottersanering	-80,0	-99,4	-80,0	-74,8	-80,7	-71,7	-94,5
Renhållning hushållssopor	-32,0	-30,6	-30,0	-29,8	-28,5	-27,9	-26,4
Renhållning grovsopor	-60,0	-60,4	-55,0	-53,9	-63,4	-51,6	-49,1
Reparationer fastigheten	-150,0	-111,2	-150,0	-330,2	-47,1	-159,3	-165,7
Ventilation	-15,0	-27,4	0,0	-22,4	0	0	0
Övr fastighetskostnader	-15,0	-11,4	-15,0	-131,5	-11,4	-69,7	-10,8
Fastighetsskatt	-352,6	-350,1	-350,1	-288,2	-287,1	-284,9	-257,7
Fastighetsförsäkring	-82,4	-83,8	-83,8	-82,6	-82,6	-76,7	-53,0
Kabel-TV, internet	-33,0	-33,0	-30,0	-30,3	-25,6	-27,4	-28,3
Förvaltning	-61,5	-60,8	-60,0	-59,3	-58,3	-59,4	-64,7
Styrelsearvoden inkl sociala	-65,0	-58,3	-65,0	-66,8	-51,0	-47,7	-50,1
Revision	-16,0	-15,3	-16,0	-15,1	-16,4	-15,1	-15,1
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-12,2	-10,0	-62,9	-14,1	-121,9	-47,1
Bankavgifter	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,4	-2,7	-2,1
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1956,0</b>	<b>-1878,5</b>	<b>-1919,4</b>	<b>-2177,9</b>	<b>-1644,1</b>	<b>-1866,2</b>	<b>-1670,7</b>
<b>Resultat efter driftskostnader</b>	<b>1284,3</b>	<b>1316,1</b>	<b>1262,2</b>	<b>880,7</b>	<b>1079,7</b>	<b>691,6</b>	<b>701,0</b>
Underhåll fastighet	-1186,3	-20,9	0	-1384,8	-63,5	-139,2	-1034,9
<b>Resultat efter underhållskostnad</b>	<b>98,0</b>	<b>1295,2</b>	<b>1262,2</b>	<b>-504,1</b>	<b>1016,2</b>	<b>552,4</b>	<b>-333,9</b>
Ränte- o kapitalintäkter	45,0	17,2	30,0	47,3	27,7	41,9	45,2
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0
<b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b>	<b>45,0</b>	<b>17,2</b>	<b>30,0</b>	<b>47,3</b>	<b>27,7</b>	<b>41,9</b>	<b>45,2</b>
<b>Resultat efter fin. poster o skatt</b>	<b>143,0</b>	<b>1312,4</b>	<b>1292,2</b>	<b>-456,8</b>	<b>1043,9</b>	<b>594,3</b>	<b>-288,7</b>
Avskrivning byggnad	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1
<b>Årets resultat</b>	<b>-135,1</b>	<b>1034,3</b>	<b>1014,1</b>	<b>-734,9</b>	<b>765,8</b>	<b>316,2</b>	<b>-566,8</b>