



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Orren 2**

Org nr 716421-8476

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens tjugosjunde 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 (äkte bostadsrättsförening).

### Styrelse

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

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2020-05-27.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Anders Karlsson	ordförande	
Urban Hjelm	vice ordförande	
Oscar Andersson	sekreterare	
Jadranka Sars	kassör	
Pino Catania	ledamot	t.o.m. 2020-07-02
Håkan Dosé	suppleant	

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten, varav 5 st. före föreningsstämman den 27 maj 2020.

Styrelsearvodet avseende 2020 om 41 400 kr (47 000 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 2020 har reserverats i bokslutet.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Karl Glansborg (sammankallande) och Stefania Winroth samt Caroline Strömbäck (fram till 2020-09-30).

## 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 2020 uppgår till 181 400 000 kr (föreg år 181 400 000 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 54 tkr (föreg år ca 138 tkr).

Årets genomförda planerade underhållsarbeten uppgår till ca 963 tkr (ca 45 tkr), se vidare Not 3.

Inga investeringar har skett under året.

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2020-05-05.

## Framtida planerat underhåll

Under det kommande året 2021 planerar föreningen att genomföra följande underhållsarbeten i enlighet med underhållsplanen.

Målning och reovering av tak 875 000 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.

Uttagna 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 överlåtelse

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

Inga lägenhetsöverlåtelser har ägt rum under året.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	69	72
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	69	69

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 220 347	3 164 743	2 902 937	2 703 684
Resultat efter finansiella poster	289 270	1 034 263	- 734 949	765 797
Balansomslutning	34 541 618	34 199 447	32 989 886	33 559 846
Kassa och bank	8 521 235	7 886 670	6 391 225	6 701 578
Soliditet	95%	95%	95%	96%
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, genomsnitt	0	0	0	0
Uppvärmning kr/m <sup>2</sup> (tot)	126	125	125	126
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot)	322	280	278	238

## 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	2 724 941	265 704	1 034 263	32 373 722
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			544 200	- 544 200		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 20 877	20 877		
Balanseras i ny räkning				1 034 263	- 1 034 263	
Årets resultat					289 270	289 270
Belopp vid årets utgång	21 786 000	6 562 814	3 248 264	776 644	289 270	32 662 992

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	776 644
Årets resultat	289 270
Summa	1 065 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	544 200
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 963 475
Balanseras i ny räkning	1 485 189
Summa	1 065 914

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 2021.

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 220 347	3 164 743
Övriga rörelseintäkter	2	<u>30 846</u>	<u>29 862</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 251 193	3 194 605
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 679 646	- 1 841 140
Personalkostnader	4	- 53 188	- 58 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 278 105</u>	<u>- 278 105</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 010 939	- 2 177 576
<i>Rörelseresultat</i>		240 254	1 017 029
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 016	17 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		49 016	17 234
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		289 270	1 034 263
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>289 270</b>	<b>1 034 263</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>25 689 760</u>	<u>25 967 865</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		25 689 760	25 967 865
Summa anläggningstillgångar		25 689 760	25 967 865
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		34 375	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>296 248</u>	<u>344 805</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		330 623	344 912
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>8 521 235</u>	<u>7 886 670</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		8 521 235	7 886 670
Summa omsättningstillgångar		8 851 858	8 231 582
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 541 618</b>	<b>34 199 447</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 348 814	28 348 814
Fond för yttre underhåll		<u>3 248 264</u>	<u>2 724 941</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 597 078	31 073 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		776 644	265 704
Årets resultat		<u>289 270</u>	<u>1 034 263</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 065 914	1 299 967
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 662 992</b>	<b>32 373 722</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>289 356</u>	<u>289 356</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		289 356	289 356
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		83 345	104 472
Skatteskulder	9	97 351	60 587
Övriga skulder		242 095	205 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 166 479</u>	<u>1 165 719</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 589 270	1 536 369
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 541 618</b>	<b>34 199 447</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>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter lokaler	3 220 347	3 164 743
<b>Summa</b>	<b>3 220 347</b>	<b>3 164 743</b>

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Utdelning Brandkontoret	27 300	24 050
Avgift andrahandsuthyrning	2 759	5 812
Övrigt	787	0
<b>Summa</b>	<b>30 846</b>	<b>29 862</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader****2020****2019***Driftskostnader*Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	62 439	89 289
Hisskötsel	11 235	15 228
Snöröjning	7 180	7 181
Gårdskostnader	50 099	40 947
Elavgifter	86 128	83 964
Fjärrvärme	597 280	596 528
Vatten	87 634	90 003
Städning, klottersanering	82 291	99 355
Renhållning hushållssopor	33 530	30 577
Renhållning grovsopor	67 203	60 380
Löpande reparationer	33 678	111 189
Löpande reparationer hissar	6 925	0
Löpande reparationer ventilation	13 959	27 430
Övriga fastighetskostnader	13 970	11 445
Fastighetsavgift/-skatt	352 592	350 096
Fastighetsförsäkring	82 384	83 813
Kabel-TV o. internetkostnader	<u>36 794</u>	<u>32 990</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 625 321	1 730 415

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	61 660	60 788
Revision	15 642	15 318
Övriga förvaltningskostnader	12 032	12 231
Bankavgifter	<u>1 516</u>	<u>1 511</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	90 850	89 848

*Summa driftskostnader*

1 716 171 1 820 263

*Underhållskostnader*

Fönstermålning (2019)	0	9 382
Plåtarbeten (2019)	0	11 495
Renovering fönster	<u>963 475</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	963 475	20 877

**Summa****2 679 646 1 841 140****Not 4 Personalkostnader****2020****2019**

Löner och andra ersättningar för styrelse	41 400	47 000
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	41 400	47 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	11 788 (0)	11 331 (0)

**Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader****53 188 58 331**

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	- 5 921 467	- 5 643 362
Årets avskrivningar	<u>- 278 105</u>	<u>- 278 105</u>
Utgående avskrivningar	- 6 199 572	- 5 921 467
<b>Redovisat värde</b>	<b>25 689 760</b>	<b>25 967 865</b>
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	64 400 000	64 400 000
Mark	<u>117 000 000</u>	<u>117 000 000</u>
Summa	181 400 000	181 400 000

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Hisstillsyn per jan (/per feb)	625	1 000
Bredband per feb	1 194	1 194
Kabel-TV per mars	7 515	6 213
Hemsida per mar	658	0
Upplupen utgående moms kv 1	201 592	201 083
Fastighetsförsäkring per december	84 664	82 384
Upplupen sparränta	0	52 931
<b>Summa</b>	<b>296 248</b>	<b>344 805</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	1 816 523	983 906
SBAB Sparkonto	4 087 783	4 375 181
Marginalen Bank	770 030	700 000
Collector	935 864	921 996
Resurs Bank	911 035	905 587
<b>Summa</b>	<b>8 521 235</b>	<b>7 886 670</b>

**Not 8 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Inbet deposit LOK4 Carlstein gruppen (180321)	112 036	112 036
Inbet deposit LOK5 Distr. Knowledge (190301)	177 320	177 320
<b>Summa</b>	<b>289 356</b>	<b>289 356</b>

**Not 9 Skatteskulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2019	350 096	350 096
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2020	352 592	0
Inbetald preliminärskatt	- 605 337	- 289 509
<b>Summa</b>	<b>97 351</b>	<b>60 587</b>

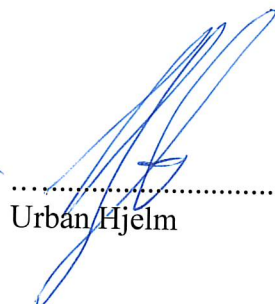
**Not 10 Upplupna kostnader och  
förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad städning	0	5 984
Upplupen kostnad fjärrvärme	83 256	83 587
Upplupen kostnad elavgifter	12 845	11 748
Upplupen bankavgift	266	259
Upplupen kostnad renhållning	19 818	15 606
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	20 300	19 260
Beräknad upplupen kostnad fastighetskötsel	3 000	4 835
Förutbetalda hyror	1 010 994	1 008 440
Beräknad upplupen revisionskostnad	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>1 166 479</b>	<b>1 165 719</b>

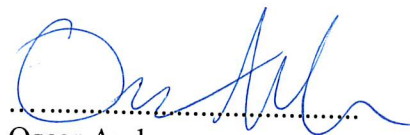
Stockholm den 20/4 2021.



Anders Karlsson  
Ordförande



Urban Hjelm



Oscar Andersson



Jadranka Sars

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2021.



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 2020.

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 2020 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 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, 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 Orren 2 för räkenskapsåret 2020 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 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 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 22 april 2021



Mikael Jennel  
Auktoriserad revisor

**Resultatbudget (tkr)**

	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2021	2020	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter							
Hyresintäkter lokaler	3228,4	3220,3	3220,3	3164,7	2902,9	2703,7	2530,9
Övriga intäkter	30,0	30,8	20,0	29,9	155,7	20,1	26,9
S:a intäkter	3258,4	3251,1	3240,3	3194,6	3058,6	2723,8	2557,8
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel	-80,0	-62,4	-80,0	-89,3	-67,3	-78,4	-64,1
Hisskötsel	-12,0	-11,2	-12,0	-15,2	-29,6	-8,6	-8,2
Snöröjning	-80,0	-7,2	-80,0	-7,2	-7,2	-7,2	-7,2
Gårdskostnader	-50,0	-50,1	-50,0	-40,9	-65,5	-42,2	-39,1
Elavgifter	-85,0	-86,1	-85,0	-84,0	-83,5	-76,5	-71,0
Fjärrvärme	-590,0	-597,3	-590,0	-596,5	-592,5	-585,8	-585,5
Sotning	0	0	0	0	-1,4	0	-1,1
Vatten	-90,0	-87,6	-85,0	-90,0	-81,6	-77,8	-74,0
Städning, klottersanering	-85,0	-82,3	-80,0	-99,4	-74,8	-80,7	-71,7
Renhållning hushållssopor	-34,0	-33,5	-32,0	-30,6	-29,8	-28,5	-27,9
Renhållning grovsopor	-65,0	-67,2	-60,0	-60,4	-53,9	-63,4	-51,6
Reparationer fastigheten	-150,0	-33,7	-150,0	-111,2	-330,2	-47,1	-159,3
Hissar	0	-6,9	0	0	0	0	0
Ventilation	-15,0	-14,0	-15,0	-27,4	-22,4	0	0
Övr fastighetskostnader	-15,0	-14,0	-15,0	-11,4	-131,5	-11,4	-69,7
Fastighetsskatt	-354,0	-352,6	-352,6	-350,1	-288,2	-287,1	-284,9
Fastighetsförsäkring	-84,7	-82,4	-82,4	-83,8	-82,6	-82,6	-76,7
Kabel-TV, internet	-39,6	-36,8	-33,0	-33,0	-30,3	-25,6	-27,4
Förvaltning	-62,0	-61,7	-61,5	-60,8	-59,3	-58,3	-59,4
Styrelsearvodet inkl sociala	-65,0	-53,2	-65,0	-58,3	-66,8	-51,0	-47,7
Revision	-16,0	-15,6	-16,0	-15,3	-15,1	-16,4	-15,1
Övriga förvaltningskostnader	-10,0	-12,0	-10,0	-12,2	-62,9	-14,1	-121,9
Bankavgifter	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	-1,4	-2,7
S:a driftskostnader	-1983,8	-1769,3	-1956,0	-1878,5	-2177,9	-1644,1	-1866,2
<b>Driftsresultat</b>	<b>1274,6</b>	<b>1481,8</b>	<b>1284,3</b>	<b>1316,1</b>	<b>880,7</b>	<b>1079,7</b>	<b>691,6</b>
Ränte- o kapitalintäkter	30,0	49,0	45,0	17,2	47,3	27,7	41,9
Räntekostnader	0	0	0	0	0	0	0
S:a finansiella intäkter & kostnader	30,0	49,0	45,0	17,2	47,3	27,7	41,9
<b>Kassaflöde från driftsverksamhet</b>	<b>1304,6</b>	<b>1530,8</b>	<b>1329,3</b>	<b>1333,3</b>	<b>928,0</b>	<b>1107,4</b>	<b>733,5</b>
Underhåll fastighet	-875,0	-963,5	-1186,3	-20,9	-1384,8	-63,5	-139,2
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>429,6</b>	<b>567,3</b>	<b>143,0</b>	<b>1312,4</b>	<b>-456,8</b>	<b>1043,9</b>	<b>594,3</b>
Avskrivning byggnad	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1	-278,1
<b>Redovisat resultat</b>	<b>151,5</b>	<b>289,2</b>	<b>-135,1</b>	<b>1034,3</b>	<b>-734,9</b>	<b>765,8</b>	<b>316,2</b>