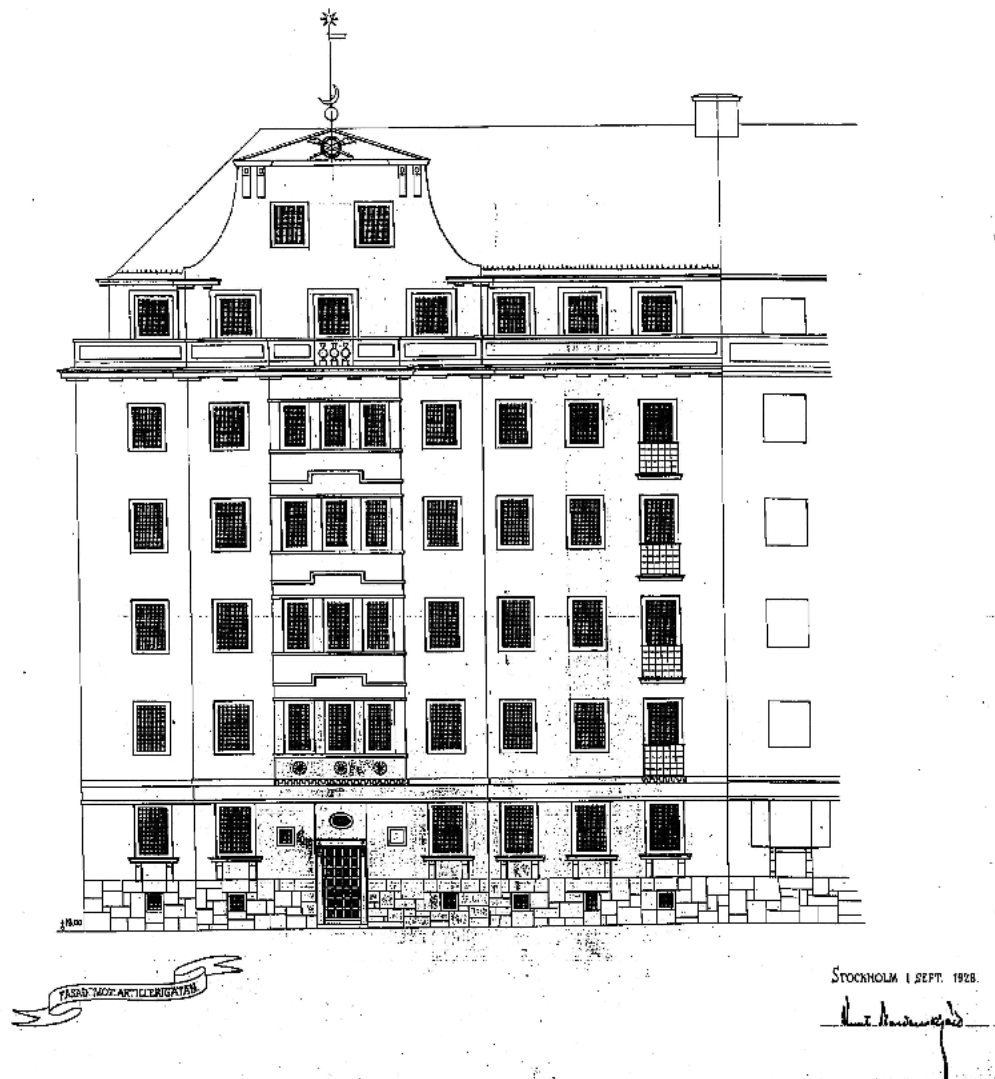
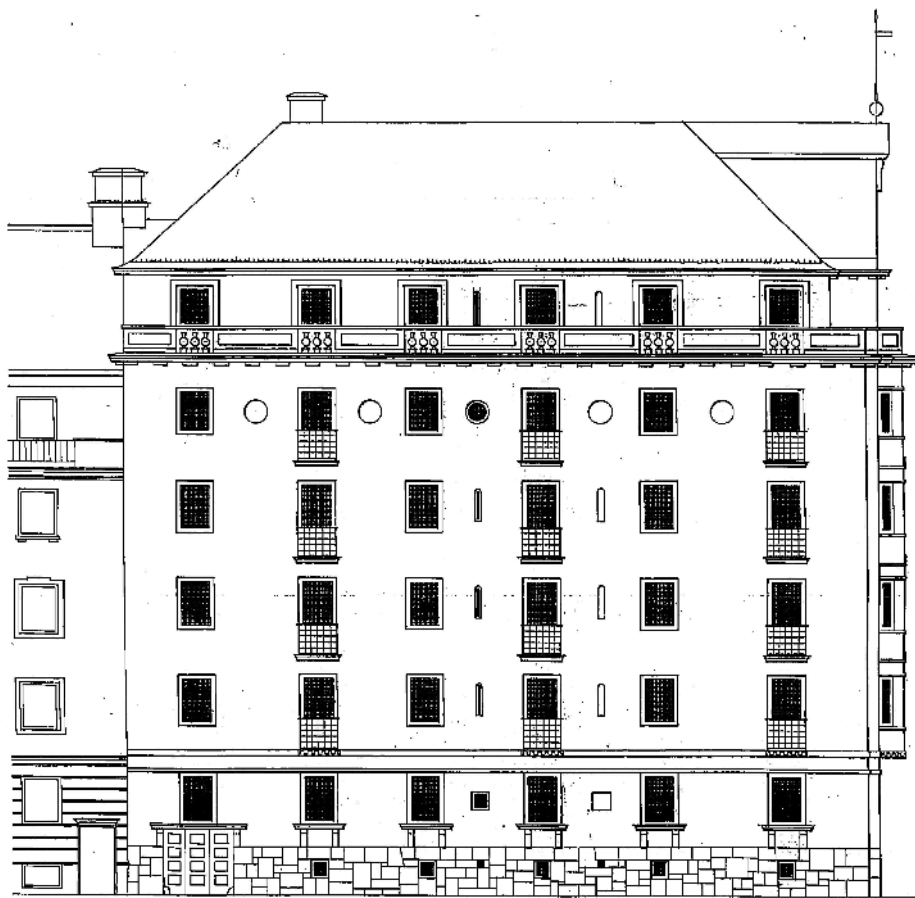


# Årsredovisning 2020

## Bostadsrättsföreningen Orren 5





FACAD NOY TUSIBAGAHUKUM

STOCKHOLM 1 SEPT. 1928

*[Handwritten signature]*

Org Nr: 716418-1831

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 5

Org.nr: 716418-1831

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Orren 5

---

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Orren 5 i Stockholms kommun.  
Fastigheten förvärvades 1984.  
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	40	2 190
Lokaler	1	170

Föreningen har 38 medlemslägenheter och 40 bostadsrätter.

Föreningens fastighet är byggd år 1929. Värdeår 1929.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i via Söderberg & Partner.  
I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen drabbades den 28 november 2019 av en omfattande vattenskada (4 lägenheter) som under 2020 medförde renoveringsarbeten i samtliga drabbade lägenheter.  
I slutet av juni 2020 kunde medlemmarna flytta tillbaka till sina hem.  
Denna vattenskada har belastat föreningens resultat både 2019 och 2020 med en kostnad i storleksordningen av 250 000 kr.  
Föreningen har ställt ett skadeståndsanspråk till byggbolaget som orsakade vattenskadan som ska motsvara de kostnader som föreningens fastighetsförsäkring inte täcker.

I slutet av augusti (2020-08-23) drabbades föreningen av ytterligare en vattenskada.  
En lägenhet på bottenvåningen och garaget blev drabbade av vattenskadan som orsakades av stamstopp.  
Renoveringsarbeten har utförts för att åtgärda vattenskadorna i garage och lägenheten.  
Föreningen har också bytt ett stamstycke på den berörda stammen.  
Även denna vattenskada har påverkat resultatet 2020 negativt med i storleksordningen 100 000 kronor.  
Eftersom återbyggnadsprocessen fortsatte över årsskiftet 2020/2021 kan även resultat 2021 komma att påverkas.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Orren 5

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Styrelsen har för avsikt att under 2021 genomföra stamspolning och stamfotografering för att få ett underlag för behovet av en eventuell relining (inplastning) av stammarna.

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Stammar	Spolning, filmning och genomgång av samtliga avloppstammar i huset

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Energibesiktning	
2020	Rökkanaler	Sotade och genomgångna
2019	Kungsbalkonger/Tak	Mot Artillerigatan och Tyskbagargatan med anslutande plåt-och fasadarbeten plåtarbeten på terrasser och kungsbalkonger mot gårdssidan
2019	OVK	Kontroll
2018	Soprum	Ny maskinutrustning
2018	Hiss	Rivning och installation av helt ny hiss
2017	Fönster	Målning av fönster, dörrar till altaner och franska fönster
2016	Rörstammar källare	Byte
2015	Stamspolning	Spolade
2012	Säkerhetsdörrar	Installerades
2008-2009	Balkonger	Renovering
2007	Värmesystem	Byte av radiatorer
2005	Värmesystem	Ny Fjärrvärmecentral och stamventiler
1998-1995	Fasad	Renovering fasad gård och fasad gata
1995	Stammar	Byte
1986	Stammar	Byte

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Vid stämman var 15 medlemmar representerade antingen på plats eller med poströst.

På grund av pandemin hölls årsmötet utomhus på föreningens gård för att undvika att vistas fler än tillåtet antal i ett slutet rum men medlemmarna deltog i stor utsträckning genom fullmakter och röstsedlar.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-28 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Erik Stannow Lind	Ledamot
Gunilla Bergendal	Ledamot
Gunni Margareta Söderhäll	Ledamot
Jan Stridbäck	Ledamot
Mikael Andreas Szalkowski	Ledamot
Magnus Axel Jernbeck	Ledamot
Stefan Widén	Ledamot

Styrelsen har under 2020-05-28 (stämmodatum) - 2021-05-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Denis Chadrin	Ledamot
Gunilla Bergendal	Ledamot
Gunni Söderhäll	Ledamot
Mikael Andreas Szalkowski	Ledamot
Stefan Widén	Ledamot
Susanna Kaas von Mentzer	Ledamot
Åsa Böcker	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Orren 5

### Firmatecknare

Firma tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Daniel Yousif Föreningsvald ordinarie från Borevision AB  
Jörgen Götehed Föreningsvald revisorssuppleant från Borevision AB

### Valberedning

Valberedningen består av Birgitta Lembke och Maria José Strömberg (sammankallande).

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2005-06-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 48 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 2 överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	581	557	484	372	338
Totala intäkter kr/kvm*	625	601	527	421	388
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	64	175	101	33	-70
Belåning, kr/kvm	2 754	2 754	742	742	0
Räntekänslighet	5%	5%	2%	2%	0%
Totala driftkostnader kr/kvm*	528	412	414	380	458
Energikostnader kr/kvm	146	162	159	154	172

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Orren 5

---

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Orren 5

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 475	1 417	1 243	994	915
Resultat efter finansiella poster	-218	-427	-21	-860	-1 021
Soliditet	29%	29%	59%	62%	80%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	1 474 624
Rörelsekostnader	- 1 617 213
Finansiella poster	- 75 875
<b>Årets resultat</b>	<b>-218 464</b>
Planerat underhåll	+ 75 831
Avskrivningar	+ 294 268
<b>Årets sparande</b>	<b>151 634</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>64</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 942 477	10 998 811	497 040	-12 028 672	-426 807
Reservering till fond 2019			0	0	0
Ianspråktagande av fond 2019			-426 807	426 807	426 807
Balanserad i ny räkning				-426 807	426 807
Årets resultat					-218 464
Belopp vid årets slut	3 942 477	10 998 811	70 233	-12 028 672	-218 464

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-12 028 672
Årets resultat	-218 464
	<b>-12 247 137</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	249 675
Ianspråktagande av underhållsfond	-75 831
Balanserat resultat	-12 420 981
	<b>-12 247 137</b>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**Bostadsrättsföreningen Orren 5**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 474 624	1 416 781
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 152 575	-890 829
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 357	-22 322
Planerat underhåll		-75 831	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-57 182	-59 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 268	-292 467
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-546 903
Summa rörelsekostnader		-1 617 213	-1 812 303
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-142 589</b>	<b>-395 521</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	357	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-76 232	-31 755
Summa finansiella poster		-75 875	-31 285
<b>Årets resultat</b>		<b>-218 464</b>	<b>-426 807</b>

**Bostadsrättsföreningen Orren 5**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>8 766 234</u>	<u>9 060 502</u>
		8 766 234	9 060 502
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		<u>8 769 034</u>	<u>9 063 302</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 280	1 666
Avräkningskonto HSB Stockholm		607 898	907 929
Övriga fordringar	Not 10	33 641	36 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>118 242</u>	<u>76 642</u>
		764 061	1 022 813
Kassa och bank	Not 12	105 022	181 254
Summa omsättningstillgångar		<u>869 083</u>	<u>1 204 067</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>9 638 117</u></b>	<b><u>10 267 369</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Orren 5**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 942 477	3 942 477
Upplåtelseavgifter	10 998 811	10 998 811
Yttre underhållsfond	70 233	497 040
	<u>15 011 521</u>	<u>15 438 328</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 028 672	-12 028 672
Årets resultat	-218 464	-426 807
	<u>-12 247 137</u>	<u>-12 455 479</u>
Summa eget kapital	<u>2 764 384</u>	<u>2 982 849</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 000 000	6 500 000
	<u>6 000 000</u>	<u>6 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 500 000	0
Leverantörsskulder	78 216	156 005
Skatteskulder	3 440	3 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 292 077	624 880
	<u>873 733</u>	<u>784 520</u>
Summa skulder	6 873 733	7 284 520
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>9 638 117</u></b>	<b><u>10 267 369</u></b>

**Bostadsrättsföreningen Orren 5**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-218 464	-426 807
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	294 268	292 467
Kassaflöde från löpande verksamhet	75 803	-134 339
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 280	-22 504
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-410 787	186 523
Kassaflöde från löpande verksamhet	-376 263	29 680
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-4 204 541
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 204 541
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	4 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	4 750 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-376 263</b>	<b>575 139</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 089 183</b>	<b>514 044</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>712 920</b>	<b>1 089 183</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Orren 5

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Bostadsrättsföreningen Orren 5**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 271 904	1 218 915
Hyror	159 120	150 000
Övriga intäkter	43 600	47 866
Bruttoomsättning	<u>1 474 624</u>	<u>1 416 781</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	99 254	175 763
Reparationer	441 467	80 410
El	27 732	30 432
Uppvärmning	282 377	300 183
Vatten	34 001	51 114
Sophämtning	34 892	31 420
Fastighetsförsäkring	58 172	52 571
Kabel-TV och bredband	36 410	35 540
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	63 487	56 771
Förvaltningsarvoden	63 179	61 983
Övriga driftkostnader	11 603	14 643
	<u>1 152 575</u>	<u>890 829</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 303	794
Administrationskostnader	6 756	14 088
Extern revision	14 063	0
Konsultkostnader	9 875	1 000
Medlemsavgifter	5 360	6 440
	<u>37 357</u>	<u>22 322</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	48 000	45 000
Revisionsarvode	0	7 000
Sociala avgifter	9 182	7 780
	<u>57 182</u>	<u>59 780</u>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering balkonger mot gatan 2019	<u>0</u>	546 903
	0	<u>546 903</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	247	470
Övriga ränteintäkter	110	0
	<u>357</u>	<u>470</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>76 232</u>	31 755
	<u>76 232</u>	<u>31 755</u>

**Bostadsrättsföreningen Orren 5**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	9 369 648	5 468 204
Anskaffningsvärde mark	2 045 000	2 045 000
Årets investeringar	0	3 901 444
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 414 648</b>	<b>11 414 648</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 354 146	-2 364 776
Årets avskrivningar	-294 268	-292 467
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 648 414</b>	<b>-2 657 243</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>8 766 234</b>	<b>8 757 405</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	625 000	625 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>83 225 000</b>	<b>83 225 000</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	33 641	36 576
	<b>33 641</b>	<b>36 576</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	69 418	76 642
Upplupna intäkter	48 824	0
	<b>118 242</b>	<b>76 642</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Bostadsrättsföreningen Orren 5**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken		105 022	181 254		
		<b>105 022</b>	<b>181 254</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	19916	1,26%	2022-04-30	1 250 000	0
Stadshypotek	19917	1,45%	2021-02-14	500 000	0
Stadshypotek	206067	1,10%	2024-09-01	4 750 000	0
				6 500 000	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>6 000 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				6 500 000	6 500 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				500 000	0
				<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				2 080	2 080
Förutbetalda hyror och avgifter				114 115	111 753
Övriga upplupna kostnader				175 882	511 047
				<b>292 077</b>	<b>624 880</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



**Bostadsrättsföreningen Orren 5**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Denis Chadrin

.....  
Gunilla Bergendal

.....  
Gunn Söderhäll

.....  
Mikael Andreas Szalkowski

.....  
Stefan Widén

.....  
Susanna Kaas von Mentzer

.....  
Åsa Böcker

.....  
Min revisionsberättelse har

- -

.....  
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Orren 5, org.nr. 716418-1831

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Orren 5 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 och kassaflöde 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 revisionsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Orren 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 räkenskaper. 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 / 2021

.....  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## **BRF ORREN 5**

Till Föreningsstämman 2021

Valberedningen ger följande förslag till styrelse, valberedning och revisorer:

Valberedningen föreslår omval av följande fem ordinarie ledamöter till styrelsen 2021/2022:

Gunilla Bergendal	omval
Åsa Böcker	omval
Susanna Kaas von Mentzer	omval
Gunni Söderhäll	omval
Stefan Widén	omval

Andreas Szalkowski och Dennis Chadrin har avböjt omval.

Valberedningen föreslår som suppleant i styrelsen 2021/2022:

Simon von Mentzer	nyval
-------------------	-------

Valberedningens förslag innebär därmed att styrelsen kommer att bestå av fem ordinarie ledamöter med en suppleant.

Till Valberedning föreslås:

Maria José Strömberg	(omval)
Birgitta Lembke	(omval)
(Maria José Strömberg, sammankallande)	

Till revisorer föreslås:

Daniel Yousif med suppleant Jörgen Götehed, båda från Bo Revision Sverige AB

## **KALLELSE till**

### **ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA med medlemmarna i**

#### **Brf ORREN 5**

**Datum: Tisdagen den 1 juni 2021**

**Lokal:** Med anledning av pandemin har styrelsen valt att hålla föreningsstämman genom poströstning utan närvaro. **Poströsterna skall ligga i föreningens brevlåda Artillerigatan 63, Stockholm senast den 26 maj.** Mer information kommer att meddelas i maj före stämman.

#### **Förslag till dagordning**

- 1. Stämmans öppnande**
- 2. Godkännande av dagordning**
- 3. Val av ordförande vid stämman**
- 4. Anmälan av styrelsen val av protokollförare**
- 5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare**
- 6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- 7. Fastställande av röstlängd**
- 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning**
- 9. Föredragning av revisorns berättelse**
- 10. Beslut om fastställande av resultat- o balansräkning**
- 11. Beslut om resultatdisposition**
- 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- 13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisor för nästkommande period**
- 14. Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- 15. Val av revisor och revisorssuppleant**
- 16. Val av valberedning**
- 17. Inkomna motioner**
- 18. Styrelsens proposition**
- 19. Stämmans avslutande**

*Styrelsen*