



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

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

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

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örtjärn

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härryda.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Textilvägen. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar och underhåller Textilvägen, som trafikeras av Brf Örtjärn och Mölnlycke Bostads AB..

Styrelsen

Per-Olof Karlsson	Ordförande
Lars Mattias Arnlander	Ledamot
Susanne Elisabeth Björkdahl	Ledamot
Per Fredrik Bogren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Christiansson	Ordinarie Extern	KPMG AB
--------------------	------------------	---------

Valberedning

Jan Bornstein
Carina Ämmäle

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kullbäckstorp 2:375	2006	Härryda

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

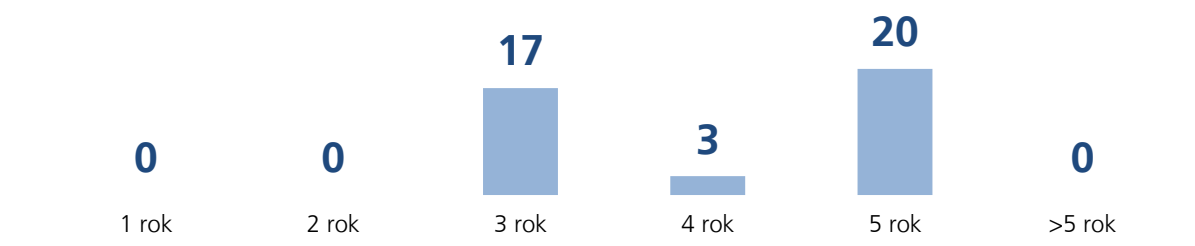
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 646 m², varav 4 646 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entredörrar	2019	Injustering och tätning av samtliga entredörrar.
Hängrännor	2019	Rensning av samtliga hängrännor
Vattenavrinning	2019	Nya hängrännor och tätning av glastak
Servicebesök i undercentraler	2019	Avser årlig kontroll av ventiler, filter mm.
Gård	2019	Tuktning av träd och buskar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Vattenavrinning	2020	Nya hängrännor och tätning av glastak
Altaner	2020	Byte av enstaka glasrücken på altaner
Mark	2020	Plantering av träd och buskar
Målning	2021	Målning fasader och fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
El leveranser	Göta Energi samt Härryda Energi
Ekonomisk och Teknisk Förvaltning	SBC Bostadsrättscentrum AB
Vinterunderhåll	Green Landscaping
Telefoni/Kabel-TV	ITUX/ Telenor
Fjärrvärme	Solör Energi
Hushållssopor och Matavfall	Renova
VVS	Sammys VVS och Tonys Rör
El Service	Bergendals EL

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

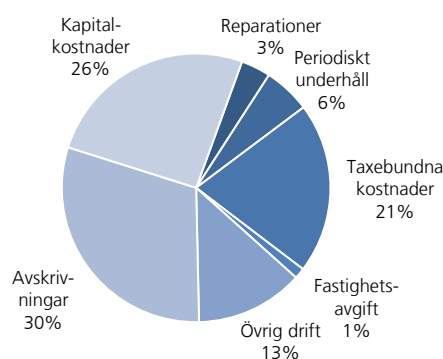
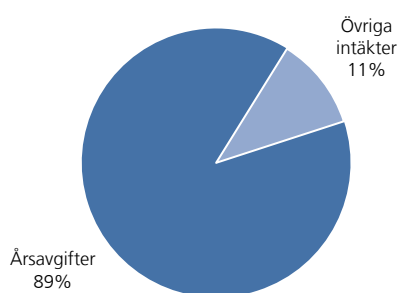
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 292 890	1 263 370
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 523 768	3 463 740
Finansiella intäkter	187	86
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 161 519
Ökning av kortfristiga skulder	119 788	0
	3 643 743	4 625 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 892 258	1 974 467
Finansiella kostnader	1 100 037	1 175 245
Ökning av kortfristiga fordringar	27 429	0
Minskning av långfristiga skulder	472 800	312 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 134 112
	3 492 523	4 595 824
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 444 110	1 292 890
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	151 220	29 521

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2047.

Föreningen har ingått ett avtal med SBC gällande fastighetskötsel och teknisk förvaltning, för att underlätta felanmälan för brf medlemmar samt för styrelsen att få en samlad bild över löpande underhåll.

För att förbättra värmekomforten i golvvärmesystemet så har föreningen kontakt med en expert på Roth golvvärmesystem, enligt plan skall samtliga huvudcentraler för fjärrvärme få slitagedelar utbyttas.

Som ett led i att förvalta men också utveckla vår gemensamma utemiljö, så har en åtgärdsplan för buskar och träd tagits fram i samarbete med Sweco Architects.

Föreningen har samlat alla dokument, protokoll, ritningar och manualer på SBC Webportal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	654	635	617
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 057	10 159	10 226	10 259
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	116	61	61	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	44	41	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	237	253	248	300
Soliditet (%)	61	61	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-767	-984	-479	-1 126
Nettoomsättning (tkr)	3 524	3 464	3 376	3 284

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 646 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	82 400 000	0	0	82 400 000
Fond för yttre underhåll	2 346 047	700 000	-857 406	2 503 453
S:a bundet eget kapital	84 746 047	700 000	-857 406	84 903 453
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 468 431	-700 000	-126 737	-9 641 694
Årets resultat	-766 596	-766 596	984 143	-984 143
S:a ansamlad förlust	-11 235 028	-1 466 596	857 406	-10 625 837
S:a eget kapital	73 511 019	-766 596	0	74 277 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-766 596
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 768 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-700 000</u>
summa balanserat resultat	-11 235 026

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>243 868</u>
-10 991 158

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 523 768	3 463 740
Summa rörelseintäkter		3 523 768	3 463 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 547 432	-1 809 557
Övriga externa kostnader	Not 4	-257 910	-77 996
Personalkostnader	Not 5	-86 915	-86 914
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 298 257	-1 298 257
Summa rörelsekostnader		-3 190 515	-3 272 724
RÖRELSERESULTAT		333 253	191 016
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 100 037	-1 175 245
Summa finansiella poster		-1 099 850	-1 175 159
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-766 596	-984 143
ÅRETS RESULTAT		-766 596	-984 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	119 373 609	120 671 866
Summa materiella anläggningstillgångar	119 373 609	120 671 866
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	119 373 609	120 671 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 497 657	1 319 008
Summa kortfristiga fordringar	1 497 657	1 319 008
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	182	182
Summa kassa och bank	182	182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 497 839	1 319 190
SUMMA TILLGÅNGAR	120 871 448	121 991 056

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 400 000	82 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 346 047	2 503 453
Summa bundet eget kapital		84 746 047	84 903 453
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 468 431	-9 641 694
Årets resultat		-766 596	-984 143
Summa fritt eget kapital		-11 235 028	-10 625 837
SUMMA EGET KAPITAL		73 511 019	74 277 616
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	37 015 473	38 955 539
Summa långfristiga skulder		37 015 473	38 955 539
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	9 708 200	8 240 934
Leverantörsskulder		159 376	84 192
Skatteskulder		108 560	79 760
Övriga skulder		27 833	23 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	340 987	329 343
Summa kortfristiga skulder		10 344 956	8 757 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 871 448	121 991 056

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	93 år	93 år
Markanläggning	30 år	30 år
Trapphus	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 100 056	3 039 281
Hyror parkering	34 600	35 400
Vatten-/värmeintäkter	389 112	389 112
Öresutjämning	0	-53
	3 523 768	3 463 740

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 125	20 126
	Snöröjning/sandning	26 419	43 951
	Städning enligt beställning	13 125	38 875
	Gård	878	2 301
	Serviceavtal	11 675	11 675
	Förbrukningsmateriel	3 630	1 800
		75 852	118 728
	Reparationer		
	Installationer	5 600	0
	VVS	71 812	1 400
	Värmeanläggning/undercentral	68 880	18 707
	Elinstallationer	0	16 300
	Fönster	5 281	0
	Mark/gård/utemiljö	1 208	0
		152 781	36 407
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	58 875	241 250
	Tak	146 250	0
	Balkonger/altaner	0	55 800
	Mark/gård/utemiljö	38 743	560 356
		243 868	857 406
	Taxebundna kostnader		
	El	77 887	82 289
	Värme	540 971	284 929
	Vatten	190 152	205 711
	Sophämtning/renhållning	71 502	31 175
	Grovsopor	4 170	0
		884 682	604 104
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 369	66 999
	Kabel-TV	60 800	72 433
		135 169	139 432
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 080	53 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 547 432	1 809 557
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 506	1 225
	Medlemsinformation	160	0
	Hysesförluster	0	618
	Övriga förluster	0	-88 284
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	17 500
	Föreningskostnader	8 785	12 588
	Styrelseomkostnader	8 861	2 465
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 502
	Förvaltningsarvode	63 840	76 760
	Förvaltningsarvodena övriga	4 688	0
	Administration	3 854	3 537
	Konsultarvode	142 781	44 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 210
		257 910	77 996

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	68 250
	Löner	3 675	2 975
	Sociala kostnader	13 490	15 689
		86 915	86 914
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 167 183	1 167 183
	Förbättringar	114 006	114 006
	Markanläggning	17 068	17 068
		1 298 257	1 298 257
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 278 299	128 278 299
	Utgående anskaffningsvärde	128 278 299	128 278 299
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 606 433	-6 308 176
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 298 257	-1 298 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 904 690	-7 606 433
	Planenligt restvärde vid årets slut	119 373 609	120 671 866
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 497 475	15 497 475
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	12 600 000
		82 200 000	69 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 200 000	69 600 000
		82 200 000	69 600 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	53 729	26 300
	Klientmedel hos SBC	1 443 928	1 292 708
		1 497 657	1 319 008

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 503 453	2 182 228
	Reservering enligt stadgar	700 000	700 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-857 406	-378 775
	Vid årets slut	2 346 047	2 503 453

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,770 %	4 000 000	4 000 000	2022-03-01
	Handelsbanken	4,630 %	9 708 200	10 181 000	2020-10-30
	Handelsbanken	1,440 %	7 283 334	7 283 334	2024-06-01
	Handelsbanken	1,550 %	10 675 000	10 675 000	2021-10-30
	Handelsbanken	1,440 %	800 000	800 000	2024-06-01
	Handelsbanken	1,600 %	6 973 806	6 973 806	2023-06-01
	Handelsbanken	1,690 %	7 283 333	7 283 333	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		46 723 673	47 196 473	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 708 200	-8 240 934	
			37 015 473	38 955 539	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 723 673 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 831 000	47 831 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	74 967	57 494
	Avgifter och hyror	266 020	271 849
	Konsultarvode	0	0
		340 987	329 343

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Löpande underhållsarbeten enligt gällande underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

MÖLNLYCKE den 30 / 3 2020



Per-Olof Karlsson
Ordförande



Lars Mattias Arnlinder
Ledamot



Susanne Elisabeth Björkdahl
Ledamot



Per Fredrik Bogten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2020



Anna Christiansson
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örtjärn, org. nr 769613-5560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örtjärn för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örtjärn för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24/11 - 20

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE