



**ÅRSREDOVISNING  
2019**



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## ÅRSREDOVISNING

### Brf Örtagården i Huddinge

Org.nr. 712800–1646

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2019-01-01-2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge-kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter


Föreningen äger fastigheten Örtagården 2, Kyrkängsbacken 16 – 24 i Huddinge kommun, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1988. Föreningen äger tomten.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
65	bostäder (bostadsrätt)	4 554
1	föreningslokal	30
36	förråd	198
44	p-platser	
19	garageplatser	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-14. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 66 röstberättigade medlemmar varav HSB Södertörn är en. 

**Styrelse**

Patrik Björn	ordförande
Åke Sjögren	sekreterare
Urban Hedman	ledamot
Rickard Bergman	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rickard Bergman och Åke Sjögren. Övriga har ett år kvar av mandatperioden.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten vid vilka även digitala beslut bekräftats.

**Revisor** har varit Mattias Hahn vald vid föreningsstämman samt Bo Revision AB

**Valberedningen** har bestått av Ingrid Hedman som ordförande och Rose-Mari Allfors.

Av stämman vald studie - och fritidskommitté har varit Per-Erik Ludin och Rose-Mari Allfors.

**Förvaltning**

Den administrativt ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek. förening till en kostnad av 105 200 kr. Utvändig renhållning och fastighetsskötsel har utförts av styrelsen och andra boende - invändig städning av Drott & Co, till kostnaden 48 132 kr.

Övrig verksamhet, som förvaltning, skötsel, även mark/trädgård, upphandlingar, parkering, räntehantering, felanmälan, administreras, samordnas och utförs sedan länge i egen regi av frivilliga inom styrelsen, i tillämpliga delar tillsammans med engagerade medlemmar med kompetens inom olika områden – ofta ideellt eller till låg kostnad. Totala arvudet för detta uppgår till 100 - 150 tkr/år med nuvarande stämmobeslutad ersättningsnivå, vilket självfallet resulterat i mycket lägre drift – och räntekostnader än vid traditionell förvaltning med extern upphandling av de flesta tjänster. Styrelsen har det praktiska ansvaret för beslut om underhåll och reparationer. Årliga överskott i verksamheten har fortlöpande investerats i föreningen genom underhåll och extra amorteringar.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har under året utgått med 65 268 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag**

HSB	Ekonomisk, adm. förvaltning
Optimal Energi	Teknisk förvaltning, ventilation
Skellefteå Kraft	Elavtal, bundet 43,5 öre inkl. cert. 1 år.
SFV	Fjärrvärme
Sthlm Vatten	Vattenleverans
SRV	Sophantering, inkl. matavfall
ComHem	Bredband & tv
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar inkl. bostadsrättstillägg
Nitext AB	Snöröjning – sandning (Celviki upphört)
Aimo	Parkeringsövervakning (f.d. Q-park)
Securitas	Jouravtal, montör enl. specifika villkor
OTIS	Hissar, fullserviceavtal inkl. biträde vid årlig besiktning. Jour.
Kiwa	Besiktningar, garagegrund, hissar, exp. kärl
Alektum Group	Inkasso (f.d. Bostadsinkasso)
Brf Fullersta	Ledningar rep/underhåll, vatten/avlopp mm kostnadsfördelning
Human – Bridge	Klädinsamling, mm, för välgörande ändamål och ur miljösynpunkt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar:

Inhägnat P-området och byggt ett antal nya carportar samt bytt elledningar och ökat kapaciteten. Invändig tilläggsisolering av vindsgavlarna på alla 4 husen. Utvändig putsning av teglet hus 22. Ny maskinpark i bägge tvättstugorna – främst av miljöskäl. Kraftigt minskad klimatpåverkan. 2015-16. Omfattande investeringar i värme – ventilationssystemet i syfte att öka komforten och energiutnyttjandet samt sänka föreningens kostnad och miljöpåverkan. Bland annat ersattes alla, 330 st, termostater till nya effektivare, nya pumpar och fläktar med 4 direkt drivna EC – motorer, ny reglerutrustning (styrd av yttertemperaturen) i apparatrummen osv. Ny radiatorpump i uc. Högtrycksspolningar av samtliga stammar, stick och avlopp. Rengjorda ventilationskanaler och efterföljande godkända, lagstadgade OVK – besiktningar. Filterbyte luft till/från FTX – aggregaten. Yttre miljö har prioriterats med nyanläggningar som fortlöpande underhållits och moderniserats för olika funktioner. Nu finns t.ex. ett trivsamt, estetiskt tilltalande pergolaområde med Vitoxel, rosor och andra växter liksom en väl fungerande trädgårdskompost som förser trädgården med erforderlig matjord. Allt trädgårdsarbete har planerats, utförts och sköts fortlöpande i egen regi. 2014. Samtliga fönsters trädetaljer har inkapslats med lackerad plåt och fönsterblecken målats. Brandskyddsarbete på börjat enl. SBA. Utförda åtgärder med tätning mot rök samt komplettering av utrustning för varning och släckning. Godkänd luftbesiktning genom leverantören. 2016-17. Målning höghusens entréplan och tvättstugor och låghusens fasader och trapphus inklusive byte av trävirke efter behov samt målning av staket, två cykelcarportar och tre förrådsbyggnader. Fasader och dörrar kompletterades med nya dropplistor av plåt. Alla tegeltak besiktade, rengjorda och behandlade, Alla hängrännor rensade, även i P-området Nytt torkskåp i hus 22. Slitagedelar o filter bytta, service av alla maskiner i bägge tvättstugorna. Högtrycksspolning av stammar och stick i samtliga lägenheter. 2018 Ny LED – belysning har installerats i parkeringsområdet och viss armatur byggts om och anpassats till LED – lampor. Nytt ljusrelä och nytt tidur till garagegrinden. Omfattande beskärning, avverkning och bortforsling av buskar och träd har utförts av boende.

**Under året** har föreningen genomfört följande större underhåll/investeringar:

Stolpbelysningen inom området har moderniserats och konverterats till LED. Besiktning och rengöring av alla tak och hängrännor samt omfattande renovering i omgångar av låghusens nockkonstruktion och taksprång. Montering av nockband, byte ändspont, läkt och papp. Gångbrygga åtgärdad ur säkerhetssynpunkt, nya bultar osv. Takbehandling med "grön-fri". Beskärningen, avverkningen av träd och buskar har fortsatt bl.a utanför hus 18 (Paradisbuskar) och kommer att fortsätta även 2020, då 5 st Prydnadsaplar ska bort – enligt samråd med boende. Uppfräschning utanför hus 24 och gränsen mot HUGE. Rhododendron och näva har planterats. I övrigt sedvanligt, årligt underhåll med byte av låscylindrar, dörrstängare, takpannor, ventiler mm. **Besiktningar** har utförts av **hissar** (OTIS, Kiwa ,bedömning – gott skick med ovanligt få driftstörningar.) **Garagegrind** (Kiwi, bra funktion, u.a.) **Brandsäkerhet, SBA** (Södertörns brandförsvarens "välkött, bra ordning på administrationen") **Tak och hängrännor.** Takakuten, med efterföljande renoveringar av taksprång byte av 18 blyplåtar vid samtliga vindskivor inkl. byte av ruttet virke, läkt och takpapp. Svårt få tätt – felkonstruerat 1988. **Takluckor, brand.** Brandtjänst, byte 1 st låsbleck, det andra ska bytas innevarande år. **Radonmätning** med godkänt resultat vid samtliga mätpunkter efter åtgärder av entreprenör. **Energideklaration, lagstadgad, upprättad. Bra värden. ( D ) Uppsatt i höghusens anslagstavlor.**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-08-15. Vid besiktningen framkom att fastigheterna är i gott skick och yttre miljön funktionell och estetiskt tilltalande. Garagedelen behöver renovering med byte av trävirke och målning, ny platsbyggd förrådsdörr samt nytt skåp för elcentralen. Det ska utföras 2020. Upphandling pågår. Styrelsen fortsätter att tillsammans med fackkunniga kontinuerligt utföra övergripande tillsyn av fastighetens behov av underhåll och investeringar.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt denna, och i kombination med det faktiska behovet vid varje tidpunkt, beräknas kostnaden för planerade åtgärder till ca 2 100 tkr under den kommande 5–8-års perioden enl. nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Underhåll P-området ,spolning	300 tkr
2021	Ny uc, trapphus, P-grind, mark	620 tkr
2022	OVK, sotning, lås, målning, golv	180 tkr
2023-28	Hissar, modernisering	1000 tkr (Årlig besiktning - behovsutvärdering.)

Planerade åtgärder ska finansieras med sparade medel och årliga överskott i verksamheten.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 471 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Självförvaltning och lyckad räntehantering, kombinerat med förmånliga upphandlingar och avtal har sedan länge lagt grunden till Örtagårdens nuvarande ekonomiskt gynnsamma läge. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget behov av höjda avgifter. Även hyrorna för parkering och förråd lämnas oförändrade tills vidare. De höjdes senast 2005. Vi avsätter minst 400 tkr enligt plan till fonden för yttre underhåll, avskriver 300 tkr/år enligt linjär plan från 2006 och redovisar enl.K2.

Marknadsvärdet, tkr/kvm boyta, på våra lägenheter är högt. Nu när drift/räntekostnaderna stiger och behovet av stora, kostsamma underhåll/investeringar ökar, har vi för avsikt att begränsa effekten genom att reducera antalet avgiftsfria månader och minska summan av extra amorteringar.

Föreningens banklån uppgick per 31/12 2019 till 9 060 tkr fördelat på två lån, ett bundet på 3 mån med slutbetalddag 2020 -10 -28 och det andra på 2 år. Medelräntan på samtliga lån är 0,47% efter senaste Stiborhöjningen.

Dedikerade styrelser i föreningen har haft uppfattningen att extra amorteringar av lån är den bästa ekonomiska försäkringen för en bostadsrättsförening. Vi har därför amorterat ner föreningens skuld med 50 % sedan 2005 och ca 75% sedan 2000. Räntekostnaden under fjolåret var drygt 59 000 kr. Verksamheten fortsätter att bedrivas demokratiskt och hållbart med återkommande positivt kassaflöde varför styrelsen anser att medlemmarna bör känna trygghet i boendet i Brf Örtagården.

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Inga – med nuvarande organisation. Vår låga belåningsgrad innebär att höjda räntor endast marginellt påverkar föreningens resultat. Däremot kommer driftskostnaderna självfallet att öka och överskotten minska när organisationen med "självförvaltning" successivt upphör – av naturliga skäl.

## Väsentliga avtal. Se sid 2, förvaltning.

### Miljö-, energi- och klimatarbetet

Styrelsen bedömer att i dagsläget är vår viktigaste uppgift, utöver ekonomin, att värna om miljön, varför vi prioriterar underhåll/investeringar som sänker förbrukningen av el, värme, vatten och försöker utnyttja den tekniska livslängden hos olika, fungerande, komponenter innan de byts. (ståldörrar, vitvaror, plastgolv, hissar osv.) Vi arbetar miljömedvetet vid upphandlingar och följer de ekonomi - och miljökrav som regleras initialt i nya stadgarna, 2011:5. Föreningen uppnådde 2011 HSB:s miljömål om utsläpp till 2023. Genom ett flertal klimatvänliga åtgärder har styrelsen sänkt föreningens förbrukning av fastighetsel från 160 000 kwh/år 2004 till nuvarande ca 50 000 kwh/år. Brf Örtagården började med maskinell kompostering av organiskt hushållsavfall till jord redan på 90-talet och fram till 2014 då vi anslöt till SRV:s nya system för insamling av matavfall till biogas. Trädgårdsavfall har hela tiden komposterats i separat anläggning utomhus. Den sköts i egen regi. Gräsmattor och rabatter har anlagts med hjälp av egenproducerad kompostjord och bidrar numera till att ta hand om det skadliga dagvattnet. Regnvatten från stuprör samlas in för manuell bevattning av växterna. 2016-års omfattande uppgradering av värme – ventilationssystemet har haft avsedd effekt med minskad miljöpåverkan. Vårt elavtal avser ursprungsmärkt vattenkraft till hela fastigheten. Styrelsen arbetar även aktivt med insamling av skor, kläder mm till biståndsändamål samt fraktar bort de sopor som SRV inte hämtar. (Förpackningar och tidningar är FTI:s ansvar!)

### Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 2 upplåtits i andra hand. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66. (Inkl. HSB)

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	548	550	547	573	615
Resultat efter finansiella poster, tkr	649	754	671	641	991
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	471	471	471	497	542
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	136	138	130	124	124
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	12	12	14	20	33
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	1895	1936	1977	2520	2550
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7331	7020	6826	6608	6448
Soliditet %	66,7	65,3	61,4	57,6	53
Sparande kr/kvm	240	239	245	276	320
Räntekänslighet*	4	4	4	5	5

\*Skulder till kreditinstitut per 2019-12-31 multiplicerat med 1% delat med totala årsavgifter 

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	3 217 080	467 920	7 019 573	7 149 459	753 851	18 607 883
<b>Resultatdisposition:</b>						
Reservering till yttre fond 2018			400 000	-400 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-88 541	88 541		
Balanserad i ny räkning				753 851	-753 851	
Årets resultat					648 903	
Belopp vid årets slut	3 217 080	467 920	7 331 032	7 591 851	648 903	19 256 786

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	7 591 851
Årets resultat	648 903
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>8 240 754</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-400 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	201 133
Balanseras i ny räkning	8 041 887



Resultaträkning	2019-01-01		2018-01-01	
	2019-12-31		2018-12-31	
<b>Rörelseintäkter</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 619 626	2 631 125	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 619 626</b>	<b>2 631 125</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 3	-1 282 370	-1 157 533	
Övriga externa kostnader	Not 4	-163 929	-153 369	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-175 583	-217 820	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-299 955	-299 955	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 921 838</b>	<b>-1 828 677</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>697 789</b>	<b>802 448</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 113	8 804	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 999	-57 402	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 886</b>	<b>-48 598</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>648 903</b>	<b>753 851</b>	
<b>Resultat före skatt</b>		<b>648 903</b>	<b>753 851</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>648 903</b>	<b>753 851</b>	



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	24 185 557	24 485 513
	24 185 557	24 485 513

**Summa materiella anläggningstillgångar**
*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

**Summa finansiella anläggningstillgångar**
**Summa anläggningstillgångar**

<b>24 186 057</b>	<b>24 486 013</b>
-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 042	10 687
Not 9	892 268	733 829
Not 10	161 155	138 164
	1 054 465	882 680

**Summa kortfristiga fordringar**
*Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

**Summa kassa och bank**

Not 11	3 617 494	3 106 499
	3 617 494	3 106 499

**Summa omsättningstillgångar**

<b>4 671 959</b>	<b>3 989 179</b>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b>28 858 016</b>	<b>28 475 192</b>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

**Eget kapital och skulder**
**Eget kapital**
*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	3 685 000	3 685 000
Fond för yttre underhåll	7 331 032	7 019 573
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 016 032</b>	<b>10 704 573</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 591 851	7 149 459
Årets resultat	648 903	753 851
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>8 240 754</b>	<b>7 903 310</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 256 786</b>	<b>18 607 883</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

**Skulder**
*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 890 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 890 000</b>	<b>0</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 170 000	9 260 000
Leverantörsskulder		134 604	190 410
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	25 703	37 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	380 923	379 457
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 711 230</b>	<b>9 867 309</b>

<b>Summa skulder</b>		<b>9 601 230</b>	<b>9 867 309</b>
----------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 858 016</b>	<b>28 475 192</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Avskrivningsprocenten blir då 0,7 %/år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av stämman.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 261 508 kr.

Lån med bidningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld men anses vara långsiktig

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 150 772	2 148 322
	Hysesintäkter	215 013	222 755
	Årsavgift konsumtionsavgift el	213 733	227 112
	Övriga intäkter i verksamheten	34 537	34 516
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 571	-1 580
		<b>2 619 626</b>	<b>2 631 125</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-22 282	-50 686
	El	-257 476	-254 179
	Uppvärmning	-331 529	-344 805
	Vatten	-60 078	-60 018
	Renhållning	-38 934	-37 144
	TV, bredband, iptelefoni	-33 145	-33 233
	Obligatoriska besiktningar	-7 590	0
	Serviceavtal	-12 500	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-37 775	-35 796
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-85 081	-65 629
	Försäkringar	-87 899	-81 395
	Fastighetsskatt	-104 115	-98 555
	Periodiskt underhåll	-201 133	-88 541
	Övriga driftskostnader	-2 834	-7 552
		<b>-1 282 370</b>	<b>-1 157 533</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll bostäder	-2 314	0
	Underhåll installationer	-11 215	-67 706
	Underhåll tak	-186 182	-19 800
	Underhåll mark och utemiljö	-1 422	-1 035
		<b>-201 133</b>	<b>-88 541</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 500	-9 000
	Förvaltningskostnader	-103 020	-101 104
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 931	0
	Kontorsutrustning och -material	-1 183	-856
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 969	-2 853
	Medlemsavgifter HSB	-34 050	-34 050
	Stämma och styrelse	-5 276	-5 506
		<b>-163 929</b>	<b>-153 369</b>
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-43 000	-44 200
	Övriga arvoden	-102 000	-128 550
	Fritidskommitté	-110	-714
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-25 473	-34 768
	Utbildning	0	-4 588
		<b>-175 583</b>	<b>-217 820</b>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-299 955	-299 955
		<b>-299 955</b>	<b>-299 955</b>

**Not 7 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 898 926	40 898 926
Ingående anskaffningsvärde mark	1 589 000	1 589 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 487 926</b>	<b>42 487 926</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-18 002 413	-17 702 458
Årets avskrivningar byggnader	-299 955	-299 955
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 302 369</b>	<b>-18 002 413</b>

**Utgående bokfört värde 24 185 557 24 485 513**

Bokförda värden byggnader	22 596 557	22 896 513
Bokförda värden mark	1 589 000	1 589 000

Fastighetsbeteckning: Örtagården 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1988	43 000 000	28 000 000	71 000 000	58 000 000
Lokaler	1988	428 000	1 033 000	1 461 000	1 165 000
		<b>43 428 000</b>	<b>29 033 000</b>	<b>72 461 000</b>	<b>59 165 000</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

Avräkning HSB	856 833	700 843
Skattekonto	34 577	26 568
Övrig skattefordran	858	6 418
	<b>892 268</b>	<b>733 829</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupen intäkt el, värme, vatten	8 637	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 518	138 164
	<b>161 155</b>	<b>138 164</b>

**Not 11 Kassa och bank**

SBAB	3 617 494	3 106 499
	<b>3 617 494</b>	<b>3 106 499</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB 39158566	0,35%	2021-09-28	3 930 000	40 000
SEB 39359588	0,56%	2020-10-28	5 130 000	160 000
			<b>9 060 000</b>	<b>200 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>3 890 000</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 060 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	38 623 000	38 623 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 623 000</b>	<b>38 623 000</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	9 329	10 721
Medlemmars inre fond	16 374	26 721
	<b>25 703</b>	<b>37 442</b>

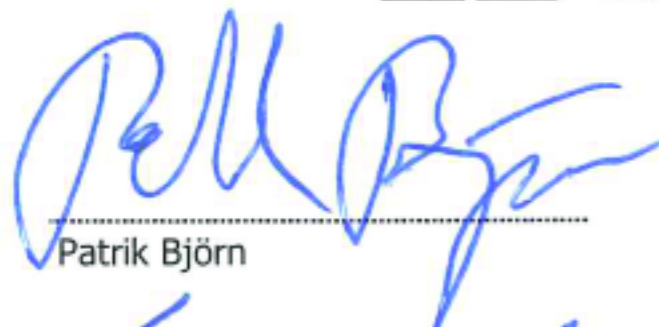


**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	57 000	0
Upplupna sociala avgifter	7 092	13 699
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 086	74 336
Upplupna räntekostnader	216	594
Upplupen revision	9 500	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	232 029	200 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	81 131
	<b>380 923</b>	<b>379 457</b>

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

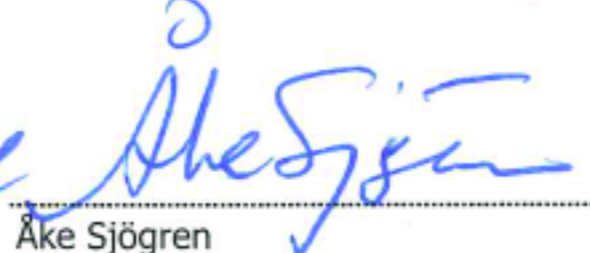
26/02 2020

  
Patrik Björn

  
Per Kregert

  
Richard Bergman

  
Urban Hedman

  
Åke Sjögren

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-

03-07 



Revisor vald av föreningsstämman

**Jörgen Götehed**

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Örtagården i Huddinge, org.nr. 712800-1646

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örtagården i Huddinge 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 god revisionsred i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 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.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 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.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Huddinge den 7/3 2020



Jörgen Göthe

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Mattias Hahn

Av föreningen vald revisor



## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



04.07.2015



19.07.2015