

ÅRSREDOVISNING

Brf Örtagården i Huddinge

Org.nr. 712800-1646

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2020-06-17, utomhus i pergolaområdet. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar. Många hade lämnat fullmakt på grund av pandemin och den förenklade hanteringen som styrelsen antagit per capsulam och som innebär att en person kan vara ombud för flera boende som inte vill, eller kan, gå på fysiskt möte. Undantagen fortsätter att gälla även 2021. Föreningen hade vid årets slut 66 röstberättigade medlemmar varav HSB Södertörn är en.

rs
RBJ

Styrelse

Patrik Björn	ordförande
Elisabeth Darius	sekreterare
Urban Hedman	ledamot
Rickard Bergman	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Björn, Rickard Bergman och Urban Hedman. Elisabeth Darius har ett år kvar av mandatperioden. Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten vid vilka även digitala beslut bekräftats. Revisor har varit Mattias Hahn vald vid föreningsstämman samt Bo Revision AB.

Valberedning Ingen valdes.


Förvaltning

Den administrativt ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek. förening till en kostnad av 111 536 kr. Utvändig renhållning och fastighetskötsel har utförts av styrelsen och andra boende - invändig städning av Drott & Co, till kostnaden 51 190 kr. Verksamheter som förvaltning, skötsel, 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 arvodet för detta uppgår till 100 - 150 tkr/år med nuvarande stämmobeslutad ersättningsnivå, vilket resulterat i mycket lägre driftkostnader - men även lägre räntekostnader än vid externt upphandlad förvaltning av de flesta tjänster. Styrelsen har ytterst det praktiska ansvaret för beslut om underhåll och reparationer. Årliga överskott i verksamheten har fortlöpande investerats i föreningen genom underhåll och extra amorteringar av lånen.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har under året utgått med 65 268 kr (se 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. Leverans o statusbedömning
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. årlig besiktning, statusbedömning, Jour.
Kiwa	Besiktningar, garagegrund, hissar, exp.kärl. Statusbedömning
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

av 

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 direktdrivna EC – motorer, ny reglerutrustning (styrd av yttertemperaturen) i apparatrummen osv. Ny radiatorpump i undercentral. Årlig besiktning och reparation av tak. Behandling med "grön-fri"

Högtryckspolning av samtliga stammar, stick och avlopp. Rengjort ventilationskanaler och efterföljande godkända, lagstadgade OVK – besiktningar. Filterbyte luft till/från FTX – aggregaten.

Yttre miljön 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.

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 dropplister 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. Högtryckspolning 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. Besiktning och underhåll av tak. Rensning hängrännor.

2019 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 fortgår bl.a utanför hus 18 (Paradisbuskar) och kommer att fortsätta även 2020. Uppfräschning utanför hus 24 och gränsen mot HUGE har påbörjats.

Besiktningar har utförts av hissar(OTIS, Kiwa, bedömning – gott skick med ovanligt få driftstörningar.) Garagegrind (Kiwi, bra funktion, u.a.) Brandsäkerhet, SBA (Södertörns brandförvar)

np
R.B.

Besiktning av tak och hängrännor. Takakuten, med efterföljande renoveringar av taksprång. Byte av 18 blyplåtar vid samtliga vindskivor inkl. byte av ruttet virke, läkt och takpapp på låghusen. Svårt få tätt – felkonstruerat 1988.

Takluckor, rök, 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.

2020. Under året har föreningen genomfört följande behovsanpassade **underhållsåtgärder/investeringar** i syfte att skapa arbetstillfällen för lokala hantverkare och entreprenörer under Coronakrisen.

Årlig takbesiktning och åtgärder. Renovering återstående taksprång med ny ändspont, papp o läkt.

Montering blyplåt vid skorstenar och byte av pannor på höghusen. Rensning hängrännor.

P-området har renoverats med byte av ruttet virke i staket, panel samt målning. Nya dörrar och

elskåp. Tätning mot mark med väg & bromatta, ny syl och plåt. Byte stuprör. Renoverad grind med

ljusautomatik som öppnar och stänger morgon och kväll. Målning 27 m limträbalk. Översyn tak.

Aimo park har demonterat P-automaten och infört annat betalsystem, via smart-phone.

Yttre belysningen har kompletterats med ett flertal nya armaturer och LED- lampor (15 st) både i P-

området och kring bostads husen. Inbyggda spotlights vid höghusens huvudentré monterats och

rondellens stolpbelysning aktiverats i samråd med grannen, Hüge.

Ljusrelä för reglering av belysningens funktion har bytts till modern variant samt flyttats inomhus.

Plafondlamporna i trapphusen kräver återkommande reklamation – jobbigt fabrikationsfel?

Slamsugning av föreningens samtliga 7 dagvattenbrunnar har utförts.

Högtrycksspolning av alla stick och stammar inkl. rensning av vattenlås. (blev inte bra genomfört)

Entrédörrarna av stålplåt, höghusen, har målats och skalskyddet förstärkts med hjälp av nya bryt-

skydd. I hus 16 har ny automatisk dörrstängare samt fler fjärrkontroller införskaffats av boende.

Takfläkten 20- 24 bör äntligen fungera nästa sommar efter totalrenovering med bl.a. nya lager.

Cafeterian är uppfräschad med bl.a. nytt, stort bord i matchande material och färg.

Tvätt av sopkärlen utförs numera sista torsdagen varje månad enligt nytt avtal med Xena, tvätt.

Tvättstugorna. Service och rengöring av invändiga filter utfört. I hus 22 även byte av lager till både

motor och ny tvätttrumma i en av maskinerna. Ny drivrem i torktummlaren. Torkskåpet är nästan nytt.

Trapphusen 16 och 22. Golvvård med polish- och senapssåpa. Utanför hissarna var

linoleummattorna så slitna att en yta på 2 x 2 m behövde bytas ut på 8 våningsplan. Utfört.

Kommunen har fått föreningens tillstånd att gräva ny datakabel till Örtagårdens förskola. Klart.

Besiktningar. Södertörns brandtjänst åtgärdat röklucka, hus 16.

Hissarna, utan anmärkning, inget driftstopp under året. Otis/Kiwa, service resp. besiktning status.

Mark och trädgård. Under JAS-månaderna har ett flertal Aplar och andra träd avverkats i samråd

med boende i låghusen. Andra buskar föryngringsbeskurits och rhododendron, rosor, nävor och

andra pollinerare planterats(vid 24) En vacker hängpil vid berget har frilagts genom avverkning av

omgivande skräpbuskar, krukor placerats ut och ny rabatt med 15 Kärleksört anlagts tillsammans

med Purpurklätten och nävor.

Trädgårdskomposten grävs om kontinuerligt och producerar näringsrik jord till alla boende.(om man

slänger i det fack som INTE är övertäckt) Allt trädgårdsarbete utförs i egen regi.

Området kring pergolan är ojämnt med sprucken asfalt men blir inte åtgärdat p.g.a. omsorg om de

Vitoxlar vars rotsystem orsakar skadorna. Träden ger uppskattad svalka och skugga under heta

sommardagar, men behöver vatten för att överleva. Styrelsen söker en lösning

mp

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs fortlöpande av styrelsen. Fastigheten är i gott skick och yttre miljön funktionell och estetiskt tilltalande - protokoll 2020-05-25. Utrustningen i undercentralen, växlare, reglerskåp, ventiler, exp.kärl osv har passerat den tekniska livslängden och kommer att bytas i sin helhet under 2021. Upphandling i konkurrens är klar och ny modul med plattvärmeväxlare och integrerad avgasare redan på plats i centralen. Leverantören väljer tidpunkt för inkoppling.

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 2 320 tkr under den kommande 5–8-års perioden enl. nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Ny uc, mark o trädgård	520
2022	OVK, sotning, lås, målning, golv	400
2023	Div underhåll, trapphus mm	400
2024-28	Hissar, modernisering Otis/Kiwa och styrelsen bedömer att deras och miljöexperters kompetens bör avgöra tidpunkt för åtgärder.)	1000 (besiktningar och statusbedömning görs av Otis/Kiwa och styrelsen bedömer att deras och miljöexperters kompetens bör avgöra tidpunkt för åtgärder.)


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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 471 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Föreningen har under året haft en avgiftsfri månad.

Självförvaltning och lyckad räntehantering, kombinerat med förmånliga upphandlingar och avtal har sedan länge lagt grunden till Örtagårdens nuvarande ekonomiskt gynnsamma läge. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget behov av ändrade avgifter. Även hyrorna för parkering och förråd lämnas oförändrade tills vidare. De höjdes senast 2005. Vi avsätter minst 400 tkr/år 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. 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 2020 till 5 860 tkr fördelat på två lån, båda bundna på 2 år. Medelräntan på samtliga lån är nerförhandlat till 0,39 %. Styrelsen har under hösten gjort en extra amortering med 3 miljoner kronor. Beräknad räntekostnad under nästa år blir ca 23 000 kr. Dedikerade styrelser i föreningen har alltid haft uppfattningen att extra amorteringar av lån är den bästa ekonomiska försäkringen för en bostadsrättsförening. Vi har därför amorterat ner föreningens skuld med ca 85% sedan 2000. Räntekostnaden under fjolåret var drygt 59 000 kr. Verksamheten

rap


fortsätter att bedrivas demokratiskt och hållbart med återkommande positivt kassaflöde varför styrelsen anser att medlemmarna bör kunna känna trygghet i boendet i Brf Örtagården.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Inga – med nuvarande organisation. Vår extremt låga belåningsgrad innebär att ev. höjda räntor har minimal påverkan på föreningens resultat. Däremot kommer driftskostnaderna självfallet att öka i samma omfattning som föreningens "självförvaltning" övergår till externa inköp av olika tjänster.

Väsentliga avtal. Se sid 2, förvaltning.

Miljö-, energi- och klimatarbetet

Styrelsen anser att vårt uppdrags viktigaste uppgift, utöver att främja ekonomin, är 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 matjord 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 biståndssändamål samt fraktar bort de sopor som SRV inte hämtar. (Förpackningar och tidningar är t.v. FTI:s ansvar!)

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätt överlåtits och 1 upplåtits i andra hand. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 66. (Inkl. HSB)

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	539	548	550	547	573
Resultat efter finansiella poster, tkr	462	649	754	671	641
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	471	471	471	471	497
Energikostnad/m ² totalyta, kr	123	136	138	130	124
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	9	12	12	14	20
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1225	1895	1936	1977	2520
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7562	7331	7020	6826	6608
Soliditet %	75,2	66,7	65,3	61,4	57,6
Sparande kr/kvm*	236	240	239	245	276
Räntekänslighet**	3	4	4	4	5

*Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll.

**Skulder till kreditinstitut per 2020-12-31 multiplicerat med 1%, delat med totala årsavgifterna

rap
R. D.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	3 217 080	467 920	7 331 032	7 591 851	648 903	19 256 786
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			400 000	-400 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-201 133	201 133		
Årets resultat balanserad i ny räkning				648 903	-648 903	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			400 000	-400 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-367 999	367 999		
Årets resultat 2020					462 019	
Belopp vid årets slut	3 217 080	467 920	7 561 900	8 009 886	462 019	19 718 805

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt gällande stadgar ska reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll

Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 009 886
Årets resultat	462 019
Summa	8 471 905

Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning

8 471 905

ms 



Resultaträkning	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	Not 2 2 578 434	2 619 626
Summa rörelseintäkter	2 578 434	2 619 626
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 3 -1 415 381	-1 282 370
Övriga externa kostnader	Not 4 -197 718	-163 929
Personalkostnader och arvode	Not 5 -168 833	-175 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6 -299 955	-299 955
Summa rörelsekostnader	-2 081 887	-1 921 837
Rörelseresultat	496 547	697 789
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 638	11 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	-43 167	-59 999
Summa finansiella poster	-34 529	-48 886
Resultat efter finansiella poster	462 019	648 904
Årets resultat	462 019	648 904

Handwritten signature and initials in blue ink.



Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	23 885 602	24 185 557
	<u>23 885 602</u>	<u>24 185 557</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

<u>23 886 102</u>	<u>24 186 057</u>
-------------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	0	1 042
Not 9	1 540 810	892 268
Not 10	170 581	161 155
	<u>1 711 392</u>	<u>1 054 465</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 11	625 371	3 617 494
	<u>625 371</u>	<u>3 617 494</u>

<u>2 336 763</u>	<u>4 671 959</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar

<u>26 222 865</u>	<u>28 858 016</u>
-------------------	-------------------

vs Rudy



Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

3 685 000	3 685 000
7 561 900	7 331 032
<u>11 246 900</u>	<u>11 016 032</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

8 009 886	7 591 851
462 019	648 904
<u>8 471 904</u>	<u>8 240 755</u>

Summa eget kapital

<u>19 718 804</u>	<u>19 256 786</u>
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 12	<u>1 810 000</u>	<u>3 890 000</u>
	1 810 000	3 890 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 12	4 050 000	5 170 000
	253 680	134 604
	2 522	0
Not 13	16 514	25 702
Not 14	<u>371 344</u>	<u>380 923</u>
	4 694 060	5 711 230

Summa skulder

<u>6 504 060</u>	<u>9 601 230</u>
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

<u>26 222 865</u>	<u>28 858 016</u>
-------------------	-------------------

vjo



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 styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1429 kronor per lägenhet 2020

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 reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

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



Noter		2020-01-01	2019-01-01
Not 2	Nettoomsättning	2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 148 322	2 150 772
	Hysesintäkt garage och bilplatser	206 042	215 013
	Årsavgift konsumtionsavgift el	182 277	213 733
	Övriga intäkter i verksamheten	16 435	34 537
	Intäkt andrahandsupplåtelse	18 742	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 616	5 571
		<u>2 578 434</u>	<u>2 619 626</u>
Not 3	Driftskostnader	-47 748	-22 282
	Reparationer	-218 987	-257 476
	El	-309 987	-331 529
	Uppvärmning	-60 360	-60 078
	Vatten	-60 208	-38 934
	Renhållning	-33 118	-33 145
	TV, bredband, iptelefoni	0	-7 590
	Obligatoriska besiktningar	0	-12 500
	Serviceavtal	-38 897	-37 775
	Hissar serviceavtal & besiktning	-57 049	-85 080
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-93 606	-87 899
	Försäkringar	-107 495	-104 115
	Fastighetsskatt	-367 999	-201 133
	Periodiskt underhåll	-19 927	-2 834
	Övriga driftskostnader	<u>-1 415 381</u>	<u>-1 282 370</u>
		0	-2 314
	Underhåll bostäder	-49 800	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-211 286	-11 215
	Underhåll installationer	0	-186 182
	Underhåll tak	-19 624	-1 422
	Underhåll mark och utemiljö	-80 768	0
	Underhåll garage och bilplatser	-6 521	0
	Underhåll övrigt	<u>-367 999</u>	<u>-201 133</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	-9 413	-9 500
	Externt revisionsarvode	-104 632	-103 020
	Förvaltningskostnader	-7 572	-7 931
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 280	0
	Föreningsverksamhet	-4 214	-1 183
	Kontorsutrustning och -material	-3 144	-2 969
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-31 913	0
	Konsulter	-34 050	-34 050
	Medlemsavgifter HSB	-1 500	-5 276
	Stämma och styrelse	<u>-197 718</u>	<u>-163 929</u>
Not 5	Personalkostnader	-43 854	-43 000
	Arvode till styrelsen	-99 450	-102 000
	Övriga arvoden	0	-110
	Övriga personalkostnader	-5 000	-5 000
	Revisionsarvode	-20 529	-25 473
	Sociala avgifter	<u>-168 833</u>	<u>-175 583</u>
Not 6	Avskrivningar	-299 955	-299 955
	Byggnader	<u>-299 955</u>	<u>-299 955</u>

20
PBJ



Not 7 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden		40 898 926	40 898 926		
Ingående anskaffningsvärde byggnader		1 589 000	1 589 000		
Ingående anskaffningsvärde mark		42 487 926	42 487 926		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden					
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		-18 302 369	-18 002 413		
Ingående avskrivningar byggnader		-299 955	-299 955		
Årets avskrivningar byggnader		-18 602 324	-18 302 369		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Utgående bokfört värde		23 885 602	24 185 557		
Bokförda värden byggnader		22 296 602	22 596 557		
Bokförda värden mark		1 589 000	1 589 000		
Fastighetsbeteckning:	Örtagården 2				
Taxeringsvärde	Värdeår 1988				
Bostäder hyreshus		Byggnad	Mark		
Lokaler		43 000 000	28 000 000		
		428 000	1 033 000		
		43 428 000	29 033 000		
		Totalt	Föreg år		
		71 000 000	71 000 000		
		1 461 000	1 461 000		
		72 461 000	72 461 000		
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500		
Medlemsandel HSB		500	500		
Not 9 Övriga fordringar		1 488 466	856 833		
Avräkning HSB		36 390	34 577		
Skattekonto		15 954	858		
Övrig skattefordran		1 540 810	892 268		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 382	8 637		
Upplupen intäkt vatten, snöröjning		153 199	152 518		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		170 581	161 155		
Not 11 Kassa och bank		625 371	3 617 494		
SBAB		625 371	3 617 494		
Not 12 Skulder till kreditinstitut			Nästa års amortering		
Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SEB	39158566	0,35%	2021-09-28	3 890 000	40 000
SEB	39359588	0,45%	2022-10-28	1 970 000	160 000
				5 860 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 810 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 860 000
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	
Summa ställda säkerheter		38 623 000		38 623 000	
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		0		9 329	
Skatteskuld		16 374		16 374	
Medlemmarnas inre fond					

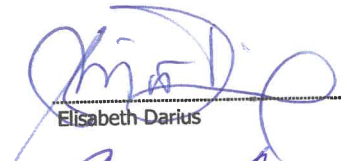
120 [Signature]

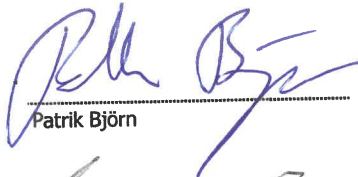


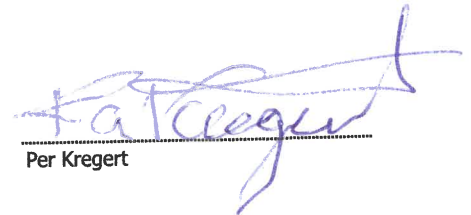
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	54 450	57 000
Upplupna sociala avgifter	6 832	7 092
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	93 228	75 086
Upplupna räntekostnader	445	216
Upplupen revision	9 500	9 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	206 889	232 029
	<u>371 344</u>	<u>380 923</u>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga händelser att notera


28,3 2021


Elisabeth Darius


Patrik Björn



Per Kregert


Richard Bergman


Urban Hedman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-08


Mattias Hahn
Revisor vald av föreningsstämman


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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 trygghetssätt.

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.

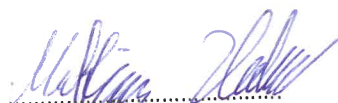
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 8/4 2021


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mattias Hahn
Av föreningen vald revisor