

Årsredovisning för

HSB Brf Orgona

716416-7863

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Orgona, 716416-7863, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Bostadsrättsförening Orgona äger 183 bostadslägenheter. Fastighetsbeteckningarna är Skälby 3:92, 3:93 och 3:123 i Järfälla kommun. Byggnaderna uppfördes under åren 1982-83. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 85 220 m². Taxeringsvärdet är 225 172 tkr, varav byggnadsvärdet är 155 372 tkr och markvärdet 69 800 tkr.

Samtliga fastigheter var under 2020 fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	183	17545
Garage	183	
Bilplatser	46	
Bilplatser stor	44	
Gästparkering	35	
		17 545

Fastighetsadresser Fastighetsbeteckningar

Vattumannens gränd	Skälby 3:92
Polstjärnans gränd	Skälby 3:92
Lilla Björnens gränd	Skälby 3:93
Stora Björnens gränd	Skälby 3:93
Lilla Hundens gränd	Skälby 3:123
Stora Hundens gränd	Skälby 3:123

Tillgång till lokaler för de boende

Trivselfaktorn är hög i föreningen och för de boende finns tillgång till tvättstugor, lekplatser, bastu, festlokal, snickarverkstad, gym/motionslokal samt övernattningslägenhet.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har enligt avtal utförts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Åsa Aremyr Boding. Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Skötselavtal

Skötsel avseende mark, inklusive snöröjning har enligt avtal utförts av AB C.R Malms Trädgårdsanläggningar.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Inga Soininen

Kristina Keshavarz

Lisa Carlsson

Leif Östman

John Crafoord

Fred Lafquist

Riitta Fröling

Conny Jonsson

Styrelsesuppleanter

Siham Kermoury

Axel Lindqvist

Denis Stepanov

Ordförande

Vice ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot, Ekonomiansvarig

HSB ledamot

Suppleant

Suppleant

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Inga Soininen, Kristina Keshavarz, Lisa Carlsson och Siham Kermoury.

Under verksamhetsåret 2020 har Fred Lafquist avgått.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Leif Östman, Inga Soininen, Kristina Keshavarz och Riitta Fröling.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: Martin Mårtensson, extern revisor av HSB Riksförbund (anställd hos BoRevision AB) samt suppleant Jens Jadbäck.

Valberedning

Valberedning har varit Clas Hensman och Zishan Ahmad med Clas Hensman som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett följande representanter till Fullmäktige: Ordförande samt Vice Ordförande.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	14 508	13 910	13 527	13 287	12 951
Årets resultat, tkr	2 781	3 610	3 004	1 758	1 352
Fond för yttre underhåll, tkr	7 516	6 499	5 800	6 071	5 671
Belåning, kr/kvm totalyta	6 145	5 712	5 267	5 388	5 503
Soliditet, %	20	19	18	16	14
Räntekänslighet*	8,3	8	6,7	7,0	7,1
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	743	729	714	701	687
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	366	396	374	336	318
Energikostnad (el, värme, vatten) kr/kvm tot yta	48	48	47	45	49

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 886 300	6 499 468	9 496 170	3 609 918
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		1 016 984	2 592 934	-3 609 918
Årets resultat				2 781 021
	4 886 300	7 516 452	12 089 104	2 781 021

Styrelsens kommentar

Årets resultat uppvisar ett överskott på 2 781 tkr.

Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att behålla byggnaderna i gott skick, detta genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser. Kommande årsavgifter ska täcka det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Redovisningsprinciper

Föreningen upprättar årsredovisning enligt regelverket K3.

Detta innebär att de underhållsåtgärder som överstiger 0,5% av taxeringsvärdet på fastigheten, tas upp som investeringar och skrivs av på bedömd livslängd. Den underhållsåtgärden belastar inte resultatet för innevarande år utan sprids ut på många år framåt i form av avskrivning. En förutsättning för detta är dock att åtgärden förlänger livslängden på byggnaden eller tillför en ny funktion. Invändiga arbeten av kosmetisk karaktär, som t ex målningsarbeten mm, kostnadsföres därför oavsett belopp. Avskrivning är inte en kostnad som motsvaras av en utgift under året. Den är till för att säkerställa att det finns medel att återanskaffa delar av byggnaden när det behövs. Medlen som tas in till detta via avgifterna under året och används delvis för att amortera av lånen. Det skapar då ett låneutrymme tills det är dags att göra ett större underhåll.

90.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24 med närvaro av styrelsemedlemmarna, rösträknarna och stämmoderförande Johan Thidell från HSB.

På grund av Covid-19 hölls föreningsstämman enbart med poströstning utan närvaro av utomstående. Stämman fick 53 giltiga poströster.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 14 protokollförda sammanträden. På grund av Covid-19 och de gällande pandemireglerna har styrelsemötena under hösten 2020 skett digitalt.

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret 2020 har underhåll gjort enligt underhållsplanen. Vi väljer att nämna dessa fyra större projekt:

- tak -och ventilationsentreprenad Polstjärnans Gränd 1-45
- byte av fönster i övervåningar, Polstjärnans Gränd 1-45
- Ventilation; byte av filter, kontroll och justering av luftflöden
- Ommålning av samtliga parkeringsplatser

Årlig besiktning

Styrelsen har genomfört besiktning av föreningens byggnader med HSB Tekniska förvaltare. Utfallet av denna besiktning har legat till grund för uppdatering av underhållsplanen samt budget. Besiktningsman.se har utfört kontrollbesiktning av takentreprenaden i föreningen. Markbesiktning har under året genomförts tillsammans med markentreprenören.

Arbetsdagar

Vårens fixardagar ställdes in pga Covid-19. Gemensam fixardag utfördes under hösten på Lilla Hundens Gränd. På Lilla -och Stora Björnes Gränd, Polstjärnans och Vattumannens Gränd ställdes fixardagarna in på hösten på grund av för få deltagare.

Överlåtelse

Av föreningens 183 bostadslägenheter har 19 överlåtits under 2020, varav fyra har varit bodelning, arv eller gåva. Samtliga överlåtna bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäderna uppgår till 715 kr/m².

Hyrer för garage/p-platser per månad,

Garage stor: 400 kr; Garage liten: 300 kr; P-plats stor: 200 kr; P-plats liten: 150 kr.

Medlemsinformation

Medlemstidningen Orgona-Nytt har delats ut till boende 11 gånger under året. Dessutom har information anslagits på föreningens anslagstavlor, samt i servicehus. Föreningen har också en hemsida med adress: www.brfororgona.se

Styrelsen har också tagit emot ett antal frågor och synpunkter från föreningens medlemmar via brev och e-post. Föreningens e-postadress är: info@brfororgona.se

Ordförande: ordforande@brfororgona.se

Övriga ledamöter samt suppleant: fornamn@brfororgona.se

90

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 255 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Vision och mål

Bostadsrättsföreningen Orgona ska skapa genom styrelsens arbete och medlemmarnas engagemang ett tryggt och attraktivt boende för föreningens medlemmar, både vad gäller underhåll av fastigheter och långsiktighet i den ekonomiska planeringen.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

I budgeten har avsättning gjorts enligt uppdaterad underhållsplan.

Föreningen står inför stora utgifter inom de kommande åren (bland annat pågående omläggning av tak och byte av ventilation). Styrelsen har tagit hänsyn till detta i både i kort- och långsiktigt budgetarbete.

Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att ge en lång livslängd på föreningens tillgångar finns beskrivet i en underhållsplan. Planen är ett levande dokument som revideras årligen efter genomförd besiktning.

I det planerade underhållet 2021 avser styrelsen fortsätta med takreparationer på de hus som har takkupor. Vattenskadorna har ökat 2019-2020 och för att få bättre kontroll över situationen ska en fuktkontroll göras under 2021 i föreningens samtliga lägenheter.

Miljö och återvinning

Föreningen är ansluten till Järfälla kommuns insamling av sorterat avfall. I föreningen finns sedan flera år tillbaka möjlighet att sortera matavfall, plast samt metallförpackningar. Dessutom finns möjlighet att sortera visst miljöavfall i föreningens återvinningsrum som är öppet och bemannat en dag i veckan tack vare engagerade medlemmar.

Tidigare gjorda investeringar

År	Åtgärd
2020	Tak -och ventilationsentreprenad Polstjärnans Gränd 1-45
2020	Byte av fönster i övervåningar, Polstjärnans Gränd 1-45
2019	Byte av tak och ventilation Vattumannens Gränd 18-64
2019	Byte av fönster i övervåningar, Vattumannens Gränd 18-64
2018	Byte av tak och ventilation Vattumannens Gränd 2-14
2018	Målning av fasader och servicehus Lilla och Stora Björnens gränd
2017	Renovering av servicehus/tvättstuga Vattumannens Gränd
2016-2017	Målning fasader och servicehus Lilla Hundens Gränd
2016	Målning fasader och servicehus Vattumannens och Polstjärnans Gränd
2015	Fönsterbyte
2015	Balkongarbeten

Planerat större underhåll och investeringar

Då flera yttertak efter besiktning visat på brister behöver taken läggas om. Prioriteringsordning är tak med takkupa och prioriteringen baseras på en sammanställning av utförda och kompletterade besiktningar på taken. Under 2021 genomförs takbyte, byte av ventilation och fönster i övervåningar på Stora Björnens gränd.

sp.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	12 089 104
Årets resultat	<u>2 781 021</u>
	14 870 125
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	14 870 125
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	691 005
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 232 947</u>
Balanserat resultat efter disposition	14 328 183
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	7 516 452
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>541 942</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	8 058 394

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 508 119	13 910 246
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 697 530	-4 720 610
Planerat underhåll	4	-691 005	-389 016
Fastighetsskatt		-504 947	-251 991
Avskrivningar	5	-2 946 978	-2 940 934
		-9 840 460	-8 302 551
Rörelseresultat		4 667 659	5 607 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	32 368	21 395
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 919 006	-2 019 172
		-1 886 638	-1 997 777
Årets resultat		2 781 021	3 609 918

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	95 009 853	97 956 831
Mark		10 289 000	10 289 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	18 279 146	8 149 220
		<u>123 577 999</u>	<u>116 395 051</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 577 999</u>	<u>116 395 051</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 996	63 037
Avräkningskonto HSB		5 358 602	2 169 908
Övriga fordringar	10	132 199	46 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	245 566	164 340
		<u>5 739 363</u>	<u>2 443 295</u>
Kassa och bank	12	8 765 900	8 723 232
Summa omsättningstillgångar		<u>14 505 263</u>	<u>11 166 527</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>138 083 262</u>	<u>127 561 578</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 886 300	4 886 300
Fond för yttre underhåll		7 516 452	6 499 468
		<u>12 402 752</u>	<u>11 385 768</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		12 089 104	9 496 170
Årets resultat		2 781 021	3 609 918
		<u>14 870 125</u>	<u>13 106 088</u>
Summa eget kapital		<u>27 272 877</u>	<u>24 491 856</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	86 139 283	98 015 283
		<u>86 139 283</u>	<u>98 015 283</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		21 676 000	2 200 000
Leverantörsskulder		485 347	93 134
Skatteskulder		254 227	11 564
Övriga kortfristiga skulder	14	923 439	912 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 332 089	1 837 196
		<u>24 671 102</u>	<u>5 054 439</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>138 083 262</u>	<u>127 561 578</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 781 021	3 609 918
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 946 978	2 940 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 727 999	6 550 852
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-107 374	-2 575
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	140 663	132 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 761 288	6 681 241
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-10 129 926	-8 149 220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 129 926	-8 149 220
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	10 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-2 400 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 600 000	7 800 000
Årets kassaflöde	3 231 362	6 332 021
Likvida medel vid årets början	10 893 139	4 561 119
Likvida medel vid årets slut	14 124 501	10 893 140
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	5 358 602	2 169 908
Kassa och bank	8 765 899	8 723 231
	14 124 501	10 893 139

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr. plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Komponentavskrivning	2,4	2102
Ombyggnader tak	Komponentavskrivning	2,5	2058
Ombyggnader fönster	Komponentavskrivning	2,0	2064
Ombyggnader balkonger	Komponentavskrivning	2,5	2054
Ombyggnader målning fasader	Komponentavskrivning	8,3	2029
Ombyggnader ventilation	Komponentavskrivning	6,7	2032

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 19 776 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas om kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 96 136 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Utbetalda arvoden 2020 avser verksamhetsår 2019 och 2020.		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	240 600	150 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	9 000	-
Arvode föreningsvald revisor	18 000	10 000
Övriga arvoden och ersättningar	84 000	24 000
Utbildning och konferenser	25 000	21 250
Sociala kostnader	67 183	46 443
	443 783	251 693

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	13 042 700	12 787 220
Hysesintäkter bostäder	1 600	-
Hysesintäkter garage och p-platser	948 947	938 191
Försäkringsersättning	277 611	60 970
Övriga intäkter	237 261	123 865
	14 508 119	13 910 246

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 007 980	970 510
Löpande underhåll	1 422 338	875 869
El	186 418	234 027
Vatten	651 754	608 190
Sophämtning	364 383	259 349
Fastighetsförsäkring	329 652	306 709
Städning	3 938	-
Förvaltningskostnader	781 047	758 729
Extern revision	17 750	21 400
Personalkostnader	448 870	251 693
Kabel-TV	275 667	299 618
Bredband	8 760	6 526
Vinterskötsel	-	1 250
Övrig drift	198 973	126 740
	5 697 530	4 720 610

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	24 346	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	13 970
Utfört underhåll installationer	517 337	318 796
Utfört underhåll huskropp utvändigt	2 464	-
Utfört underhåll mark	110 576	56 250
Utfört underhåll garage och parkering	36 282	-
	691 005	389 016

20.

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 946 978	2 940 934
	2 946 978	2 940 934

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	25 381	15 711
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 456	5 456
Övriga ränteintäkter	531	228
	32 368	21 395

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 913 278	2 017 832
Övriga räntekostnader	5 728	1 340
	1 919 006	2 019 172

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	119 133 728	119 133 728
-Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	119 133 728	119 133 728
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 176 897	-18 235 963
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 946 978	-2 940 934
	-24 123 875	-21 176 897
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	95 009 853	97 956 831
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	152 000 000	152 000 000
Byggnader - lokaler	3 372 000	3 372 000
	155 372 000	155 372 000
Mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Mark - lokaler	8 800 000	8 800 000
	69 800 000	69 800 000
Summa taxeringsvärde	225 172 000	225 172 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	8 149 220	-
Årets anskaffningar tak	10 129 926	8 149 220
Redovisat värde vid årets slut	18 279 146	8 149 220

90.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	132 199	21 857
Övriga kortfristiga fordringar	-	24 153
	132 199	46 010

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	75 166	-
Fastighetsförsäkring	170 400	164 341
Övrigt	-	-1
	245 566	164 340

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	280 183	262 896
SBAB	8 485 717	8 460 336
	8 765 900	8 723 232

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	366738	1,05	2024-04-30	10 000 000
Stadshypotek	85008	2,19%	2023-06-01	11 371 369
SBAB	25033418	2,52	2022-08-26	25 742 077
Swedbank	2659505446	2,07%	2026-04-10	17 025 837
Swedbank	2855574642	2,60%	2024-09-25	14 100 000
Swedbank	2857326868	1,33%	2021-02-25	19 776 000
Stadshypotek	366635	1,084%	2024-04-30	9 800 000
				107 815 283

Nästa års beräknade amortering -1 900 000

Nästa års omläggning av lån -19 776 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 86 139 283

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 95 215 283

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	114 093 700	114 093 700
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	114 093 700	114 093 700

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	42 780	15 300
Arbetsgivaravgift	30 361	16 024
Inre fond	849 132	880 055
Övriga kortfristiga skulder	1 166	1 166
	923 439	912 545

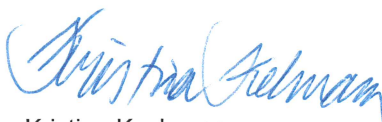
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 182 055	1 139 979
Upplupna räntekostnader	108 257	259 847
Upplupen el	24 277	46 162
Upplupen vatten	-	49 958
Upplupen sophämtning	-	145 013
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 500	196 237
	1 332 089	1 837 196

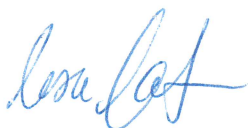
Järfälla 2021-03-08



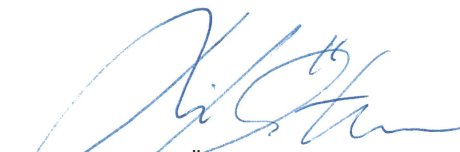
Inga Soininen



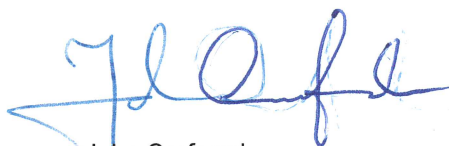
Kristina Keshavarz



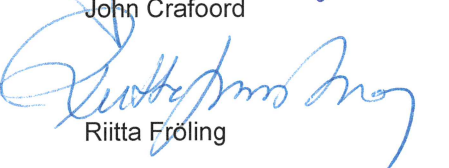
Lisa Carlsson



Leif Östman



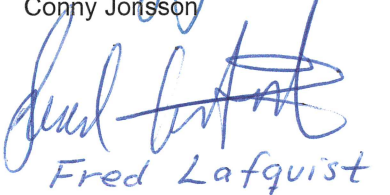
John Crafoord



Riitta Fröling

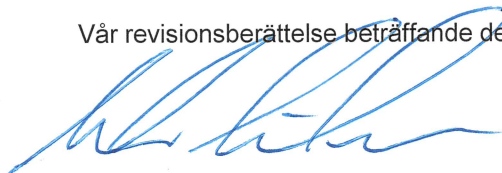


Conny Jonsson



Fred Lafquist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-07



Martin Mårtensson
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Orgona, org.nr. 716416-7863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Orgona för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på fel, 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 fel, 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

30.

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 Orgona för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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:

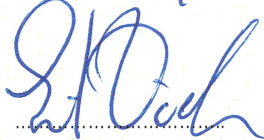
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

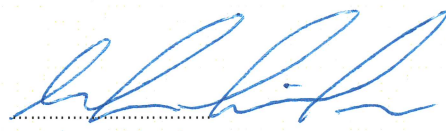
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Järfälla den 7/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Martin Mårtensson

Av föreningen vald revisor