

2020

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Örtjärn



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

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

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

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örtjärn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

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

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lars Dahlquist
Hieki Ots

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kullbäckstorp 2:375	2006	Härryda

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

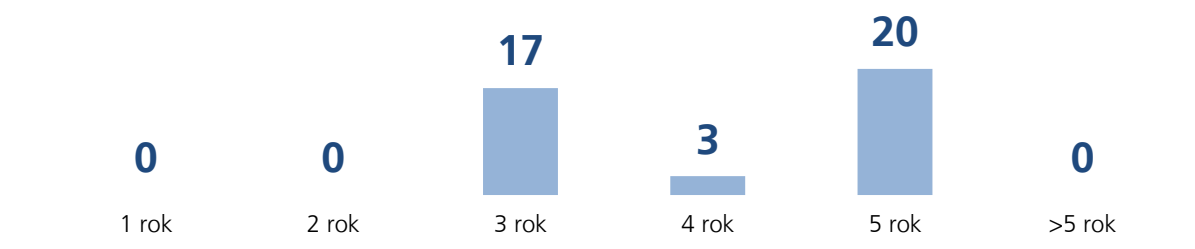
Värdeåret är 2007.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vattenavrinning	2020	Nya hängrännor och tätning av entrétag
Altaner	2020	Byte av glasskivor vid terrassräcken på markplanslägenheter
Servicebesök i undercentraler	2020	Avser årlig kontroll av ventiler, filter mm.
Gård	2020	Tuktning av träd och buskar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entrédörrar	2021	Byte av vattenskadade entrédörrar
Ventilation	2021	OVK Kontroll
Sotning	2021	Sotning av Inkanal och braskamin
Målning	2021	Målning fasader och fönster
Mark	2021	Plantering av träd och buskar
Altaner	2021	Byte av enstaka glasräcken på altaner
Vattenavrinning	2021	Nya hängrännor och tätning av glastak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

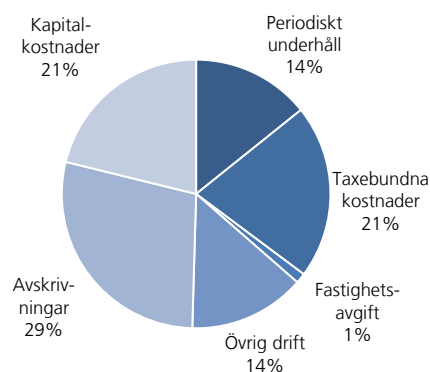
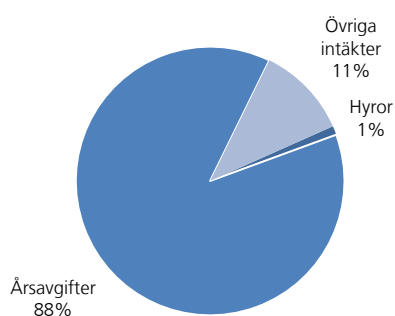
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 444 110	1 292 890
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 563 945	3 523 768
Finansiella intäkter	95	187
Ökning av kortfristiga skulder	17 747	119 788
	3 581 787	3 643 743
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 348 062	1 892 258
Finansiella kostnader	965 786	1 100 037
Ökning av kortfristiga fordringar	1 447	27 429
Minskning av långfristiga skulder	591 000	472 800
	3 906 295	3 492 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 119 602	1 444 110
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-324 508	151 220

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020 på Råda församlingshem med 10 personer som representerade 9 röstberättigande hushåll.

Digitalt närvarade 16 röstberättigande via Microsoft teams.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att digitalisera förvaltning och löpande styrelseverksamhet.

Ny hemsida har lanserats med allmän info om föreningen för intressenter som vill flytta till vårt område, men framförallt info för boende i Brf Örtjärn.

På hemsidan kan man som boende få info om felanmälan, uppdaterade trivselregler och kontaktuppgifter till styrelsen.

Arbetet med drift och underhåll gällande våra fjärrvärmecentraler och golvvärmen har fortgått under året och till dags dato har flertalet av våra fastigheter fått slitagedelar utbytta och golvvärmen injusterad.

Under året så har även ljuskällorna på vår gatubelysning bytts till LED med längre livslängd, högre verkningsgrad och lägre energikostnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	674	667	654	635
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 930	10 057	10 159	10 226
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	120	116	61	61
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	41	44	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	208	237	253	248
Soliditet (%)	61	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 047	-767	-984	-479
Nettoomsättning (tkr)	3 558	3 524	3 464	3 376

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 646 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	82 400 000	0	0	82 400 000
Fond för yttre underhåll	2 802 179	700 000	-243 868	2 346 047
S:a bundet eget kapital	85 202 179	700 000	-243 868	84 746 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 691 160	-700 000	-522 728	-10 468 431
Årets resultat	-1 046 757	-1 046 757	766 596	-766 596
S:a ansamlad förlust	-12 737 916	-1 746 757	243 868	-11 235 028
S:a eget kapital	72 464 263	-1 046 757	0	73 511 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 046 757
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 991 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-700 000</u>
summa balanserat resultat	-12 737 915

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>648 449</u>
-12 089 466

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 558 401	3 523 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 544	0
Summa rörelseintäkter		3 563 945	3 523 768
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 001 219	-1 547 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 818	-257 910
Personalkostnader	Not 6	-84 025	-86 915
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 296 949	-1 298 257
Summa rörelsekostnader		-3 645 010	-3 190 515
RÖRELSERESULTAT		-81 066	333 253
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-965 786	-1 100 037
Summa finansiella poster		-965 691	-1 099 850
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 046 757	-766 596
ÅRETS RESULTAT		-1 046 757	-766 596

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	118 076 660	119 373 609
Summa materiella anläggningstillgångar	118 076 660	119 373 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	118 076 660	119 373 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 174 596	1 497 657
Summa kortfristiga fordringar	1 174 596	1 497 657
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	182	182
Summa kassa och bank	182	182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 174 778	1 497 839
SUMMA TILLGÅNGAR	119 251 439	120 871 448

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 400 000	82 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 802 179	2 346 047
Summa bundet eget kapital		85 202 179	84 746 047
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 691 160	-10 468 431
Årets resultat		-1 046 757	-766 596
Summa fritt eget kapital		-12 737 916	-11 235 028
SUMMA EGET KAPITAL		72 464 263	73 511 019
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	34 827 273	37 015 473
Summa långfristiga skulder		34 827 273	37 015 473
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	11 305 400	9 708 200
Leverantörsskulder		170 497	159 376
Skatteskulder		112 240	108 560
Övriga skulder		0	27 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	371 766	340 987
Summa kortfristiga skulder		11 959 903	10 344 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 251 439	120 871 448

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	93 år	93 år
Markanläggning	30 år	30 år
Trapphus	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 131 059	3 100 056
Hyror parkering	38 200	34 600
Vatten-/värmeintäkter	389 112	389 112
Öresutjämning	30	0
	3 558 401	3 523 768

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	5 544	0
	5 544	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 000	0
	Fastighetsskötsel beställning	2 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 051	20 125
	Snöröjning/sandning	5 371	26 419
	Städning enligt beställning	51 800	13 125
	Sophantering	7 204	0
	Gård	5 075	878
	Serviceavtal	1 250	11 675
	Förbrukningsmateriel	9 179	3 630
		151 680	75 852
	Reparationer		
	Entré/trapphus	10 712	0
	Lås	10 545	0
	Installationer	0	5 600
	VVS	16 666	71 812
	Värmeanläggning/undercentral	3 491	68 880
	Elinstallationer	2 859	0
	Fönster	0	5 281
	Mark/gård/utemiljö	0	1 208
		44 273	152 781
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	38 750	58 875
	Värmeanläggning	483 757	0
	Elinstallationer	61 555	0
	Tak	52 500	146 250
	Balkonger/altaner	11 887	0
	Mark/gård/utemiljö	0	38 743
		648 449	243 868
	Taxebundna kostnader		
	El	93 833	77 887
	Värme	556 413	540 971
	Vatten	221 846	190 152
	Sophämtning/renhållning	79 706	71 502
	Grovsopor	4 161	4 170
		955 959	884 682
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 178	74 369
	Kabel-TV	61 520	60 800
		143 698	135 169
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	57 160	55 080
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 001 219	1 547 432

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 506
	Medlemsinformation	0	160
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 125
	Föreningskostnader	11 607	8 785
	Styrelseomkostnader	2 060	8 861
	Fritids- och trivselkostnader	831	0
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	101 088	63 840
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 688
	Administration	5 465	3 854
	Korttidsinventarier	1 290	0
	Konsultarvode	113 231	142 781
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		262 818	257 910
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 950	69 750
	Löner	0	3 675
	Sociala kostnader	13 075	13 490
		84 025	86 915
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 165 874	1 167 183
	Förbättringar	114 006	114 006
	Markanläggning	17 068	17 068
		1 296 949	1 298 257

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	128 278 299	128 278 299
	Utgående anskaffningsvärde	128 278 299	128 278 299
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 904 690	-7 606 433
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 296 949	-1 298 257
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 201 639	-8 904 690
	Planenligt restvärde vid årets slut	118 076 660	119 373 609
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 497 475	15 497 475
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		82 200 000	82 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 200 000	82 200 000
		82 200 000	82 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	55 176	53 729
	Klientmedel hos SBC	1 119 420	1 443 928
		1 174 596	1 497 657
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 346 047	2 503 453
	Reservering enligt stadgar	700 000	700 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-243 868	-857 406
	Vid årets slut	2 802 179	2 346 047

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,690 %	7 283 333	7 283 333	2022-06-01
Handelsbanken	1,440 %	800 000	800 000	2024-06-01
Handelsbanken	0,690 %	9 235 400	9 708 200	2024-10-30
Handelsbanken	1,440 %	7 283 334	7 283 334	2024-06-01
Handelsbanken	1,550 %	10 675 000	10 675 000	2021-10-30
Handelsbanken	1,770 %	3 881 800	4 000 000	2022-03-01
Handelsbanken	1,600 %	6 973 806	6 973 806	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		46 132 673	46 723 673	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 305 400	-9 708 200	
		34 827 273	37 015 473	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 980 673 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	47 831 000	47 831 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	74 967	74 967
Avgifter och hyror	296 799	266 020
	371 766	340 987

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Löpande underhållsarbete enligt gällande plan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MÖNLÝCKE den 24 / 3 2021



Per-Olof Karlsson
Ordförande



Lars Mattias Arnlinder
Ledamot



Susanne Elisabeth Björkdahl
Ledamot



Per Fredrik Bogren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021
KPMG AB



Annä Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örtjärn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtäpande 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 trygghande 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskning åtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-05-20

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE