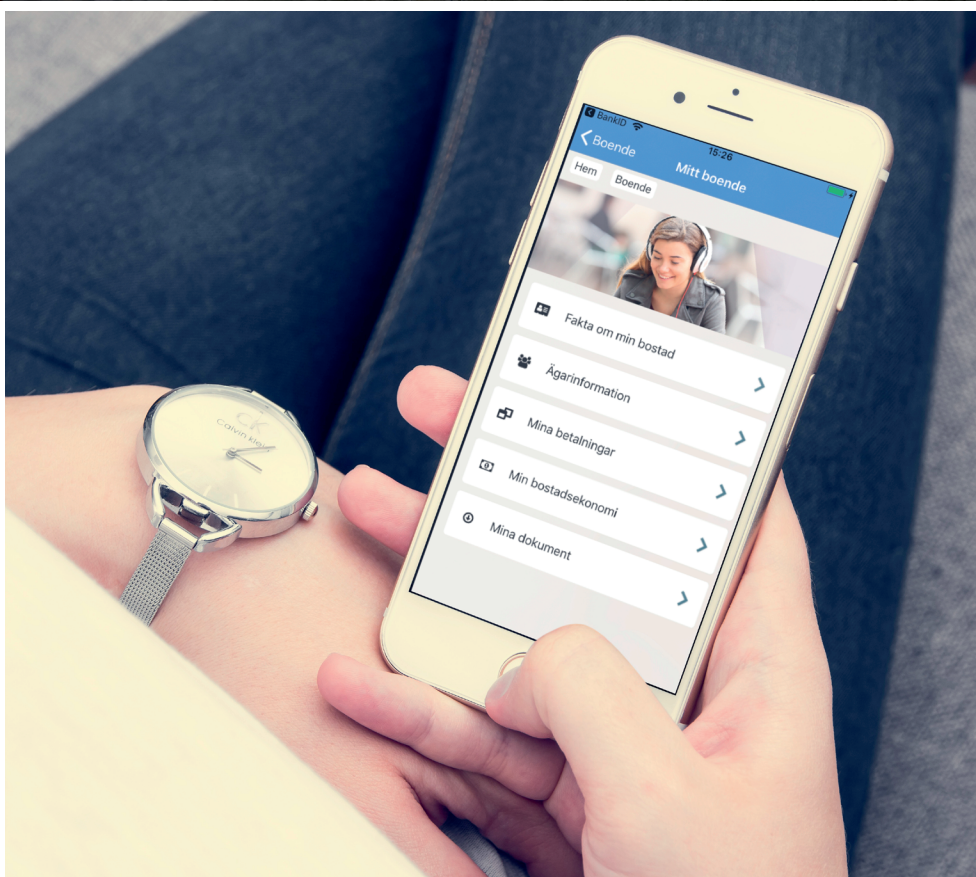




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Moroten i Örebro

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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 2013 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Örebro.

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

Styrelsen

Marie Carlzon	Ordförande
Anders Erlandsson	Ledamot
Sarah Karlsson	Ledamot
Viktor Petersson	Ledamot
Lisbeth Sjödahl	Ledamot
Ulf Stensson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jim Wahlström	Ordinarie Extern	KPMG
Natasha Ladziankova	Ordinarie Intern	

Valberedning

Eva Kopp
Jonas Pettersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-08.

Extra föreningsstämma hölls 2020-05-24. Stämma med anledning av att köpa tomten.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MOROTEN 17	1960	Örebro

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus.

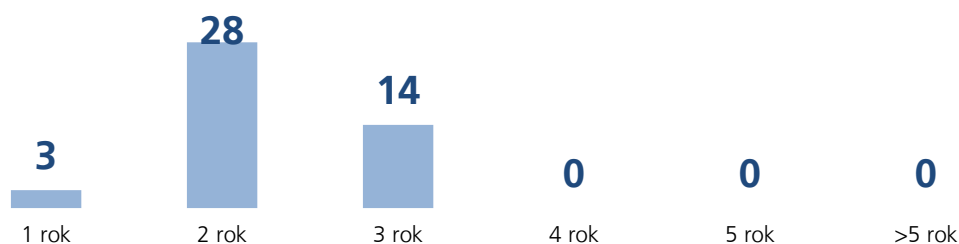
Värdeåret är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 929 m², varav 2 823 m² utgör lägenhetsyta och 106 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Plåtbleck är ditsatta på alla portar	2019
Ny torktumlare till tvättstugan	2019
Reparation av skorstenar	2019 - 2020
Fogat alla trappor	2019
Byte och reparation av brandluckor	2018
Radomätning	2018
Installerat automatisk omkopplare till vattenpump	2014
Framdragning av tre-fas el till samtliga lägenheter	2013
Galler för källarfönster	2010
Isolering och ny plåt under vardagsrumsfönster	2009
Omläggning tak carport	2009
Renovering av balkonger	2008
Byte av lägenhetsdörrar	2007
Byte av låscylindrar och nycklar	2005 - 2006
Renovering tvättstuga	2004 - 2005
Byte av fönsterbågar	2003 - 2004
Rörstambyte	2002 - 2003
Omläggning av tak	1999

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

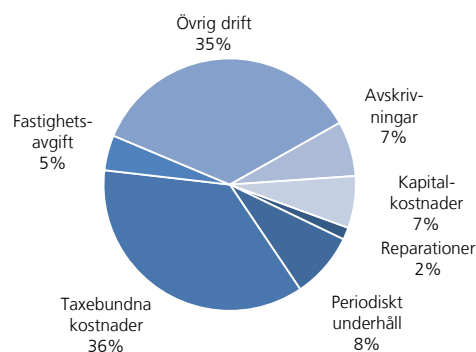
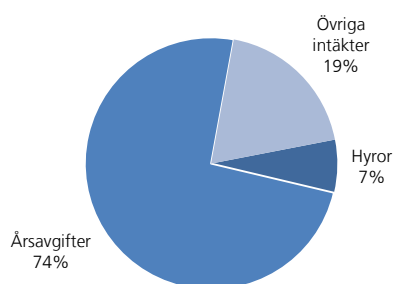
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 4 % och 2020-10-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-09-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 396 032	1 381 115
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 710 159	1 670 802
Finansiella intäkter	21	40
Minskning kortfristiga fordringar	57 294	0
	1 767 474	1 670 842
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 287 657	1 302 049
Finansiella kostnader	99 400	108 244
Ökning av kortfristiga fordringar	0	58 917
Minskning av långfristiga skulder	161 586	166 244
Minskning av kortfristiga skulder	7 291	20 470
	1 555 934	1 655 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 607 572	1 396 032
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	211 540	14 917

*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

Fågel avisare är monterad på båda husen.
Pergolan är det ny träpanel monterade och målade.
Skorstenarna är monterade och ny plåt på vissa som var dåliga.
På extrastämman beslutades det om att köpa tomten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	449	435	435	435
Hyror/m ² hyresrättsyta	440	440	440	434
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 034	1 091	1 150	1 209
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	126	133	135	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	37	41	42
Soliditet (%)	35	32	29	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	217	155	161	273
Nettoomsättning (tkr)	1 710	1 671	1 662	1 664

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 823 m² bostäder och 106 m² lokaler.

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	193 754	0	0	193 754
Fond för yttre underhåll	2 107 815	134 109	-46 971	2 020 677
S:a bundet eget kapital	2 301 569	134 109	-46 971	2 214 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-623 588	-134 109	201 860	-691 339
Årets resultat	217 462	217 462	-154 889	154 889
S:a ansamlad förlust	-406 126	83 353	46 971	-536 450
S:a eget kapital	1 895 443	217 462	0	1 677 981

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	217 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-489 479
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 109
summa balanserat resultat	-406 126

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	125 509
att i ny räkning överförs	-280 617

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 710 024	1 670 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135	180
Summa rörelseintäkter		1 710 159	1 670 802
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 117 790	-1 132 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 164	-99 596
Personalkostnader	Not 6	-67 704	-70 320
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-105 660	-105 660
Summa rörelsekostnader		-1 393 317	-1 407 709
RÖRELSERESULTAT		316 841	263 093
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 400	-108 244
Summa finansiella poster		-99 379	-108 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		217 462	154 889
ÅRETS RESULTAT		217 462	154 889

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	3 730 058	3 835 718
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 730 058	3 835 718
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 732 858	3 838 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10	70
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 608 527	1 454 221
Summa kortfristiga fordringar		1 608 537	1 454 291
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 533	3 533
Summa kassa och bank		3 533	3 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 612 070	1 457 824
SUMMA TILLGÅNGAR		5 344 928	5 296 343

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 754	193 754
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 107 815	2 020 677
Summa bundet eget kapital		2 301 569	2 214 431
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-623 588	-691 339
Årets resultat		217 462	154 889
Summa fritt eget kapital		-406 126	-536 450
SUMMA EGET KAPITAL		1 895 443	1 677 981
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 069 687	2 238 810
Summa långfristiga skulder		2 069 687	2 238 810
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	848 706	841 169
Leverantörsskulder		49 744	48 389
Skatteskulder		2 529	3 599
Övriga skulder		332 129	363 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	146 691	122 869
Summa kortfristiga skulder		1 379 798	1 379 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 344 928	5 296 343

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.

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	67 år	67 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
	Årsavgifter	1 303 478	1 261 430
	Avsättning inre fond	-34 711	-34 711
	Hyror lokaler	46 590	46 590
	Hyror parkering moms	13 328	15 048
	Hyror parkering	18 360	19 250
	Hyror garage	18 120	18 150
	Hyror förråd	120	120
	Hyror carport	18 720	18 720
	Kabel-TV intäkter	48 600	48 600
	Värmeintäkter	277 412	277 412
	Öresutjämning	7	12
		1 710 024	1 670 622

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Övriga intäkter	135	180
		135	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 971	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 108	1 395
	Snöröjning/sandning	21 157	71 600
	Städning entreprenad	81 000	71 750
	Städning enligt beställning	0	11 313
	Sotning	4 538	18 019
	Myndighetstillsyn	0	3 290
	Gemensamma utrymmen	0	2 714
	Sophantering	1 505	1 435
	Gård	1 505	1 695
	Serviceavtal	1 125	1 275
	Förbrukningsmateriel	9 124	11 095
	Fordon	1 469	691
		156 502	196 272
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 728	28 576
	Entré/trapphus	0	1 058
	Lås	4 187	3 489
	VVS	9 268	14 946
	Ventilation	0	20 659
	Elinstallationer	9 145	1 620
		24 328	70 348
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	100 000	46 971
	Tak	25 509	0
		125 509	46 971
	Taxebundna kostnader		
	El	59 838	58 766
	Värme	368 281	390 664
	Vatten	61 196	51 266
	Sophämtning/renhållning	51 647	52 599
		540 963	553 295
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 823	37 849
	Tomträttsavgäld	107 340	107 340
	Kabel-TV	54 330	53 063
		203 493	198 252
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 995	66 995
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 117 790	1 132 133

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Juridiska åtgärder	600	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 688	12 188
	Föreningskostnader	1 783	2 379
	Styrelseomkostnader	184	282
	Fritids- och trivselkostnader	2 355	2 887
	Förvaltningsarvode	73 632	71 392
	Förvaltningsarvoden övriga	0	938
	Administration	10 471	3 640
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 440
		102 164	99 596

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	53 300
	Trädgårdsarbete	10 500	0
	Löner	0	3 500
	Sociala kostnader	12 204	13 520
		67 704	70 320

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	39 177	39 177
	Förbättringar	66 483	66 483
		105 660	105 660

Not 8	BYGGNADER	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 380 598	6 380 598
	Utgående anskaffningsvärde	6 380 598	6 380 598
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 544 880	-2 439 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-105 660	-105 660
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 650 540	-2 544 880
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 730 058	3 835 718
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 262 000	26 262 000
	Taxeringsvärde mark	18 441 000	18 441 000
		44 703 000	44 703 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 200 000	44 200 000
	Lokaler	503 000	503 000
		44 703 000	44 703 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 984	107 984
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	107 984	107 984
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 984	-107 984
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 984	-107 984
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	208 596	208 596
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	208 596	208 596
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-208 596	-208 596
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-208 596	-208 596
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-06-30	2019-06-30
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	4 488	5 539
	Klientmedel hos SBC	1 604 039	1 392 499
	Fordringar	0	56 183
		1 608 527	1 454 221
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-06-30	2019-06-30
	Vid årets början	2 020 677	1 716 677
	Reservering enligt stadgar	134 109	304 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 971	0
	Vid årets slut	2 107 815	2 020 677

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,330 %	327 361	343 111	2029-09-30
Handelsbanken	3,850 %	381 500	403 300	2020-09-30
Handelsbanken	4,080 %	381 500	403 300	2022-09-30
Handelsbanken	1,350 %	171 000	183 000	2020-09-09
Handelsbanken	4,340 %	366 250	388 786	2021-09-30
Handelsbanken	3,360 %	355 990	371 990	2027-09-30
Handelsbanken	3,110 %	427 412	445 220	2029-04-30
Handelsbanken	1,250 %	183 314	195 958	2020-05-13
Handelsbanken	3,220 %	324 066	345 314	2028-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 918 393	3 079 979	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-848 706	-841 169	
		2 069 687	2 238 810	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 121 713 kr.

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	4 239 800	4 239 800

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-06-30	2019-06-30
Ränta	7 691	8 402
Avgifter och hyror	139 000	114 467
	146 691	122 869

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 18 / 10 2020



Marie Carlzon
Ordförande



Anders Erlandsson
Ledamot



Sarah Karlsson
Ledamot



Viktor Petersson
Ledamot



Lisbeth Sjö Dahl
Ledamot



Ulf Stensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 10 - 2020
KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Natasha Ladziankova
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Moroten i Örebro, org. nr 775000-2086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Moroten i Örebro för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 be- slut 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

λ

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 Bostadsrättsföreningen Moroten i Örebro för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Örebro den 21 oktober 2020

KPMG AB



Jim Wahlström
Auktoriserad revisor



Natasha Ladziankova
Förtroendevald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE