



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Örsbaken 6

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 2015 och 2025.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Carina Maria Fridell	Ordförande
Rebecka Brinch	Ledamot
Eva Lena Camilla Eriksson Odesjö	Ledamot
Robert Olof Hvitman	Ledamot
Malin Christina Wester	Ledamot

Linnea Anna Margareta Hansander	Suppleant
Karl Magnus Helldorff	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
---------------	------------------	---------

Valberedning

Lorentz Brinch
Fredrik Ingebo
Lars Odesjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖRSBAKEN 6	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

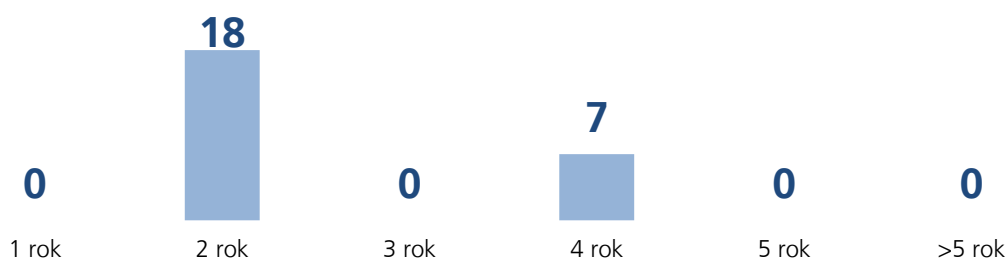
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 789 m², varav 1 779 m² utgör lägenhetsyta och 10 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Verkstadslokal
Cykelrum
Trädgårdsredskapsförråd

Skyddsrum

Förrådsrum

Kommentar

För gemensam utrustning och reservdelar till huset
Har upprättat ett "Akutförråd" i en del av skyddsrummet till förråd för uthyrning
Förråd till uthyrning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av portar	2020	Målning av portar samt putsning av skydd till portarna gjorda av koppar
Målning och iordningställande av Skyddsrum	2019	Iordningställts till ett aktivitetsrum
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster och balkongdörrar	2021	Se över kostnader och ta in offerter
Utbyte av huvudledning	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
FSS Fastighetservice AB	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning
Melins Städ i Stockholm AB	Städning av fastigheten

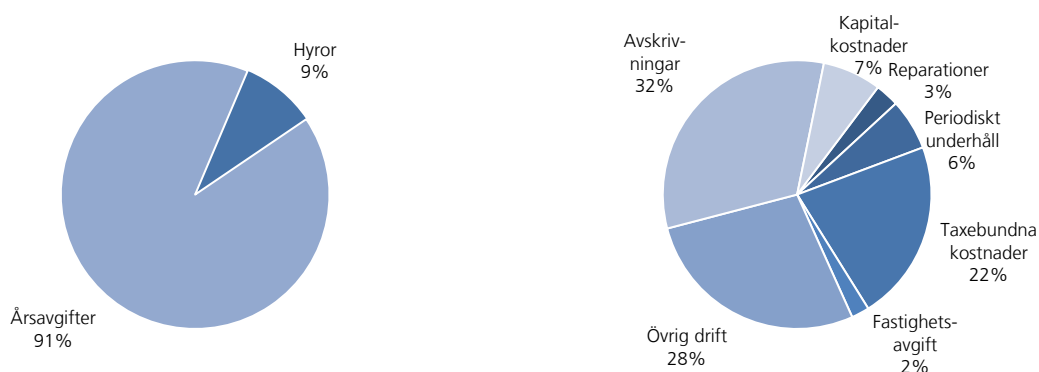
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 685 314	1 553 981
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 359 056	1 311 983
Finansiella intäkter	23	25
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 622
	1 359 079	1 329 630
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 059 666	991 639
Finansiella kostnader	123 524	120 056
Ökning av kortfristiga fordringar	2 825	0
Minskning av kortfristiga skulder	47 367	86 602
	1 233 383	1 198 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 811 010	1 685 314
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	125 696	131 332

*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

Föreningen har iordningställt ett vagnsrum (i gamla trädgårdsförrådet) för att inga vagnar ska bli stående i portarna med risk för brand,

Vi har också putsat samt målat upp portar och förrädsdörrar.

För trivsel och gemenskap i föreningen har vi påbörjat ett iordningställande av en uteplats. Vi har börjat med att installerat en utegrill samt köpt in trädgårdsmöbler. Styrelsen kommer att fortsätta detta arbete tillsammans med medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	715	671	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 045	996	1 096	1 226
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 433	4 433	4 433	4 433
Elkostnad/m ² totalyta	16	18	17	14
Värmekostnad/m ² totalyta	150	170	170	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	67	65	57
Soliditet (%)	86	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-388	-364	-1 003	-534
Nettoomsättning (tkr)	1 358	1 312	1 237	1 263

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 779 m² bostäder och 10 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	50 819 000	0	0	50 819 000
Fond för yttre underhåll	1 479 289	116 790	0	1 362 499
S:a bundet eget kapital	52 298 289	116 790	0	52 181 499
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 883 280	-116 790	-363 936	-4 402 554
Årets resultat	-388 360	-388 360	363 936	-363 936
S:a ansamlad förlust	-5 271 640	-505 150	0	-4 766 490
S:a eget kapital	47 026 649	-388 360	0	47 415 009

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-388 360
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 766 489
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 790
summa balanserat resultat	-5 271 639

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

107 495
-5 164 144

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	1 357 756	1 311 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 300	0
Summa rörelseintäkter		1 359 056	1 311 983
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-875 085	-792 582
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 512	-138 136
Personalkostnader	Not 6	-62 069	-60 921
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-564 249	-564 249
Summa rörelsekostnader		-1 623 915	-1 555 888
RÖRELSERESULTAT		-264 859	-243 905
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 524	-120 056
Summa finansiella poster		-123 501	-120 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-388 360	-363 936
ÅRETS RESULTAT		-388 360	-363 936

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	52 987 838	53 552 087
Summa materiella anläggningstillgångar	52 987 838	53 552 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 987 838	53 552 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	11 300	15 253
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	901 886	624 077
Summa kortfristiga fordringar	913 186	639 330
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	916 025	1 061 360
Summa kassa och bank	916 025	1 061 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 829 211	1 700 690
SUMMA TILLGÅNGAR	54 817 050	55 252 777

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 819 000	50 819 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 479 289	1 362 499
Summa bundet eget kapital		52 298 289	52 181 499
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 883 280	-4 402 554
Årets resultat		-388 360	-363 936
Summa fritt eget kapital		-5 271 640	-4 766 490
SUMMA EGET KAPITAL		47 026 649	47 415 009
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 000 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	2 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 500 000	5 000 000
Leverantörsskulder		32 252	65 884
Skatteskulder		6 344	4 096
Övriga skulder		136 254	165 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	115 550	102 611
Summa kortfristiga skulder		2 790 400	5 337 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 817 050	55 252 777

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 233 881	1 209 374
Hyror bostäder	84 588	84 588
Hyror lokaler	16 800	12 050
Hyror parkering	22 500	6 000
Öresutjämning	-13	-29
	1 357 756	1 311 983

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	1 300	0
	1 300	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 288	42 288
	Fastighetsskötsel beställning	6 953	11 165
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 354	6 027
	Snöröjning/sandning	0	6 451
	Städning entreprenad	36 484	37 703
	Städning enligt beställning	500	0
	Gemensamma utrymmen	53	4 246
	Gård	7 057	5 228
	Förbrukningsmateriel	7 712	4 445
	Fordon	189	348
		129 590	117 901
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 258	825
	Tvättstuga	9 629	994
	Sophantering/återvinning	0	825
	Entré/trapphus	6 040	5 209
	Lås	3 390	2 117
	Värmeanläggning/undercentral	11 461	0
	Elinstallationer	0	2 359
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 771	0
	Tak	0	1 238
	Fönster	5 308	0
	Garage/parkering	0	39 625
		49 857	53 192
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	6 250	0
	Gemensamma utrymmen	6 250	0
	Tvättstuga	10 000	0
	Entré/trapphus	84 995	0
		107 495	0
	Taxebundna kostnader		
	El	28 989	31 822
	Värme	268 683	304 097
	Vatten	56 460	53 788
	Sophämtning/renhållning	18 889	13 722
	Grovsopor	8 290	13 902
		381 310	417 330
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 749	22 232
	Tomträttsavgäld	123 500	123 410
	Kabel-TV	23 286	22 792
		169 535	168 434
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	37 298	35 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	875 085	792 582

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 370	4 427
	Inkassering avgift/hyra	4 050	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	22 250	21 063
	Föreningskostnader	20 998	3 359
	Fritids- och trivselkostnader	2 690	1 845
	Förvaltningsarvode	51 492	50 706
	Administration	3 275	7 418
	Korttidsinventarier	8 678	3 800
	Konsultarvode	0	38 348
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		122 512	138 136
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 304	46 500
	Sociala kostnader	14 765	14 421
		62 069	60 921
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	564 249	564 249
		564 249	564 249
Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 424 850	56 424 850
	Utgående anskaffningsvärde	56 424 850	56 424 850
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 872 763	-2 308 515
	Årets avskrivningar enligt plan	-564 249	-564 249
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 437 012	-2 872 763
	Planenligt restvärde vid årets slut	52 987 838	53 552 087
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 304 000	16 304 000
	Taxeringsvärde mark	22 626 000	22 626 000
		38 930 000	38 930 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 800 000	38 800 000
	Lokaler	130 000	130 000
		38 930 000	38 930 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 901	123
	Klientmedel hos SBC	894 985	623 954
		901 886	624 077

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 362 499	1 665 334
	Reservering enligt stadgar	116 790	116 790
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-419 625
	Vid årets slut	1 479 289	1 362 499

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,910 %	2 500 000	2 500 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,960 %	2 500 000	2 500 000	2021-03-01
	Handelsbanken	0,970 %	2 500 000	2 500 000	2023-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		7 500 000	7 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 500 000	-5 000 000	
			5 000 000	2 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 050 000	9 050 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	9 459	12 677
	Avgifter och hyror	96 673	80 947
	Vatten	9 418	8 987
		115 550	102 611

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att se över och ta in offerter gällande målning av fönster samt balkongdörrar enligt den ekonomiska underhållsplanen.

Styrelsen har också påbörjat ett arbete med att se över våra element för att se hur vi ytterligare kan få värmen jämt fördelat i huset och med det mer ekonomiskt.

Styrelsen skall även under våren se över vår tekniska- samt ekonomiska underhållsplan för att kunna planera vad som kommer att behöva göras framöver och i så fall vilka kostnader detta kan innebära.

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

ÅRSTA den 5 / 4 2021



Carina Maria Fridell
Ordförande



Rebecka Brinch
Ledamot



Eva Lena Camilla Eriksson Odesjö
Ledamot



Robert Olof Hvitman
Ledamot



Malin Christina Wester
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18, 5 2021
KPMG AB



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor



RA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örsbaken 6, org. nr 769628-0762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örsbaken 6 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 upp- lyser, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Bostadsrättsföreningen Örsbaken 6 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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.

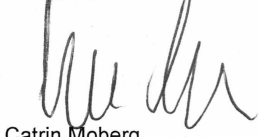
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 granskningsåtgärder 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 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.

Solna den 18 maj 2021

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 233 000	1 233 881	1 233 000
Hyror bostäder	84 000	84 588	84 000
Hyror lokaler	16 000	16 800	10 000
Hyror parkering	24 000	22 500	6 000
Öresutjämning	0	-13	0
Övriga intäkter	0	1 300	0
	1 357 000	1 359 056	1 333 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-44 000	-42 288	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-12 000	-6 953	-11 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-13 000	-28 354	-19 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-40 000	-36 484	-34 000
Städning enligt beställning	-2 000	-500	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-53	-6 000
Gård	-5 000	-7 057	-7 000
Serviceavtal	0	0	-4 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-7 712	-6 000
Fordon	0	-189	0
	-131 000	-129 590	-144 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-64 000	0	-68 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 258	0
Tvättstuga	0	-9 629	0
Entré/trapphus	0	-6 040	0
Lås	0	-3 390	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 461	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 771	0
Fönster	0	-5 308	0
	-64 000	-49 857	-68 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-170 000
Lokaler	0	-6 250	0
Gemensamma utrymmen	0	-6 250	0
Tvättstuga	0	-10 000	0
Entré/trapphus	0	-84 995	0
	0	-107 495	-170 000
Taxebundna kostnader			
El	-34 000	-28 989	-31 000
Värme	-317 000	-268 683	-315 000
Vatten	-54 000	-56 460	-52 000
Sophämtning/renhållning	-15 000	-18 889	-18 000
Grovsopor	-15 000	-8 290	-7 000
	-435 000	-381 310	-423 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-22 749	-23 000
Tomträttsavgäld	-124 000	-123 500	-124 000
Kabel-TV	-24 000	-23 286	-24 000
	-172 000	-169 535	-171 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-37 025	-35 747
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-273	0
	-36 000	-37 298	-35 747
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 370	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 050	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-22 250	-22 000
Föreningskostnader	-4 000	-20 998	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 690	-2 000
Förvaltningsarvode	-54 000	-51 492	-52 000
Administration	-6 000	-3 275	-5 000
Korttidsinventarier	0	-8 678	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-9 000
	-98 000	-122 512	-101 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-47 304	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 765	-15 000
	-61 000	-62 069	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-565 000	-564 249	-565 000
	-565 000	-564 249	-565 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 562 000	-1 623 915	-1 738 747
RÖRELSERESULTAT	-205 000	-264 859	-405 747
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-115 000	-123 506	-115 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-15	0
	-115 000	-123 501	-115 000
RESULTAT	-320 000	-388 360	-520 747

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