

Årsredovisning 2020

Brf Örsbaken 2

Org nr 769614-8159

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Örsbaken 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-04.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Från och med oktober 2016 är avgälden 137 900 kr/år. Omförhandling med nytt fastställt belopp sker den 30 september 2024.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 37 lägenheter samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 929 kvm. kvm och lokalytan 97 kvm. Av lägenheterna är 34 upplåtna som bostadsrätt. Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 52 873 kr år 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 44 766 000 kr, varav byggnadsvärde 22 140 000 kr och markvärde 22 626 000 kr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Bo Bra BBFF AB och städning med Städpoolen AB.

90.
dg KLL PW

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften år 2020 uppgår till 759 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 327 tkr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 13 450 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 5 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Pernilla Wåhlin
 Jennifer Svenson
 Julia Brandt
 Hanna Matschke Ekholm

Suppleanter: Genet Tadess

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson

90.
KUC JB
PW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 utfört en trädgårdsrenovering. Ett flertal åtgärder har genomförts på gården under året, bland annat ny gräsmatta, kapning av träd, röjning av buskar samt nyplantering.

Styrelsen har genomfört ett antal åtgärder i fastigheten. Det har genomförts spolning av fastighetens vertikala och horisontella stammar under första kvartalet av året. Även olika insatser för att få mer plats i de gemensamma förvaringsutrymmena har utförts. Bland annat utrensning av cyklar och barnvagnar samt markeringar på golven för att strukturera upp ytorna i de båda cykel- och barnvagnsrummen. Markeringar indikerar de områden som måste vara fria från föremål.

Det har upptäckts fukt i en del av fastigheten och den fuktutredning som utförts i berörd lägenhet ligger till grund för kommande insatser att eliminera problemet. Det kommer att ske insatser för att förbättra dräneringen och naturligtvis en sanering av berörda ytor.

Året har präglats av covid-19 och därmed har ett antal åtgärder som planerats skjutits upp, bland annat målning av fastighetens fönster. Styrelsen planerar att genomföra en omröstning bland boenden om det är möjligt att genomföra målning under 2021.

I övrigt har en av föreningens hyreslägenheter lagts ut till försäljning under året. Dessutom har en av föreningens lokaler som tidigare hyrts ut blivit ledig. I början av året hade föreningen inbrott i källaren, något som gjort att föreningen upprättat ett försäkringsärende och påverkade förråd är återställda.

Det är ingen förändring vad gäller ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel utan avtalen löper vidare med Fastum AB och BoBra BBFF AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 40 (42) medlemmar. Under året har 4 (2) överlåtelser skett till ett snittpris av 61 212 (50 980) kr/kvm. Inga andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 650	1 679	1 656	1 669
Resultat efter finansiella poster	-564	-248	-688	-462
Resultat exklusive avskrivningar	110	457	27	309
Soliditet (%)	64,13	64,58	64,94	65,47
Skuldränta (%)	1,18	1,25	1,39	1,28
Lån per kvm bostadsyta	6 973	6 973	6 973	6 973
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30	30	38	38
Belåningsgrad %	35	34	34	33
Årsavgift per kvm	759	766	766	766

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

sp.
fg

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 808 500	4 508 737	272 937	-7 821 212	-248 479	25 520 483
Disposition av föregående års resultat:			327 000	-575 479	248 479	0
Årets resultat					-563 709	-563 709
Belopp vid årets utgång	28 808 500	4 508 737	599 937	-8 396 691	-563 709	24 956 774

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 396 691
årets förlust	-563 709
	-8 960 400

behandlas så att	
till reservfond avsättes	327 000
Ianspråk tas från yttre fond	-93 529
i ny räkning överföres	-9 193 871
	-8 960 400

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

gn.
Kve 13 JW

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 650 244	1 679 438
Summa rörelseintäkter		1 650 244	1 679 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 124 515	-823 007
Övriga externa kostnader	4	-184 365	-158 447
Personalkostnader	5	-65 711	-66 048
Avskrivningar		-674 073	-704 986
Summa rörelsekostnader		-2 048 664	-1 752 488
Rörelseresultat		-398 420	-73 050
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 289	-175 429
Summa finansiella poster		-165 289	-175 429
Resultat efter finansiella poster		-563 709	-248 479
Årets resultat		-563 709	-248 479

20. 7W

11/2 13

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

35 929 071

36 603 144

Summa materiella anläggningstillgångar

35 929 071

36 603 144

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

72 200

72 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

72 200

72 200

Summa anläggningstillgångar

36 001 271

36 675 344

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 366 464

1 275 183

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

74 494

73 280

Summa kortfristiga fordringar

1 440 958

1 348 463

Kassa och bank

Kassa och bank

1 471 974

1 492 996

Summa kassa och bank

1 471 974

1 492 996

Summa omsättningstillgångar

2 912 932

2 841 459

SUMMA TILLGÅNGAR

38 914 203

39 516 803

90. 7W
1001 10

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 317 237	33 317 237
Fond för yttre underhåll		599 937	272 937
Summa bundet eget kapital		33 917 174	33 590 174
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 396 691	-7 821 212
Årets resultat		-563 709	-248 479
Summa ansamlad förlust		-8 960 400	-8 069 691
Summa eget kapital		24 956 774	25 520 483
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	13 450 000	13 450 000
Summa långfristiga skulder		13 450 000	13 450 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 400	2 400
Leverantörsskulder		79 659	91 339
Skatteskulder		115 142	114 261
Övriga skulder		11 250	11 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	298 978	327 070
Summa kortfristiga skulder		507 429	546 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 914 203	39 516 803

90. PW

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-563 709	-248 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		674 073	704 986
Förändring skatteskuld/fordran		1 929	-3 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		112 293	452 790
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 986	-810
Förändring av leverantörsskulder		-11 680	11 648
Förändring av kortfristiga skulder		-28 091	-3 928 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten		50 536	-3 465 330
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	4 000 000
Årets kassaflöde		50 536	534 670
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 704 818	2 170 148
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 755 354	2 704 818

gd.
ME M, PW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 326 982	1 340 256
Hysesintäkter, bostäder	193 944	209 425
Hyror lokaler	68 262	68 700
Kabel-TV och bredband	61 056	61 056
	1 650 244	1 679 437

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	58 190	34 614
Trädgårdsskötsel	168 627	0
Städkostnader	63 661	61 923
Snöröjning/sandning	0	5 000
Serviceavtal	3 393	3 321
Reparationer	60 221	48 473
Planerat underhåll	93 529	0
Fastighetsel	39 777	45 517
Uppvärmning	286 977	300 247
Vatten och avlopp	65 658	53 745
Avfallshantering	28 216	24 008
Försäkringskostnader	47 828	43 040
Tomträttsavgäld	137 900	137 900
Bredband	62 964	62 964
Förbrukningsmaterial	7 574	2 255
	1 124 515	823 007

20.

PW

KCE

TH

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	5 660	5 660
Fastighetsavgift	52 873	49 612
Datorkommunikation	645	621
Porto	110	0
Föreningsgemensamma kostnader	16 988	0
Revisionsarvode	18 375	17 844
Ekonomisk förvaltning	64 495	63 752
Bankkostnader	250	0
Konsultarvoden	13 238	0
Underhållsplan	9 288	18 430
Övriga poster	2 443	2 528
	184 365	158 447

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	50 000
Utbildning	0	2 500
Sociala avgifter	15 711	13 548
	65 711	66 048

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-7 320 811	-6 618 717
Årets avskrivningar	-674 073	-702 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 994 884	-7 320 811
Utgående redovisat värde	35 929 071	36 603 144
Taxeringsvärden byggnader	22 140 000	22 140 000
Taxeringsvärden mark	22 626 000	22 626 000
	44 766 000	44 766 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
38 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

20. 20
ME JS

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	62 312	63 360
Avräkningskonto förvaltare	1 283 380	1 211 823
Andra kortfristiga fordringar	20 772	0
	1 366 464	1 275 183

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	8 122	7 219
Tomträttsavgäld	34 475	34 475
Bredband	15 741	15 742
Fastighetsförvaltning	16 156	15 844
	74 494	73 280

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,85	2025-10-24	6 300 000	6 300 000
Swedbank	1,65	2024-11-25	3 150 000	3 150 000
Swedbank	0,89	2022-10-25	4 000 000	4 000 000
			13 450 000	13 450 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	18 269	25 109
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 700	15 700
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	3 643	2 928
Fjärrvärme	37 276	38 421
Fastighetsskötsel	3 750	0
Avfallskostnader	4 809	4 413
Vatten- och avlopp	9 812	8 978
Förutbetalda avgifter och hyror	137 719	163 521
	298 978	327 070

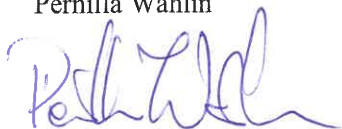
gd. JW
Me B

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Stockholm 28/3 2021.

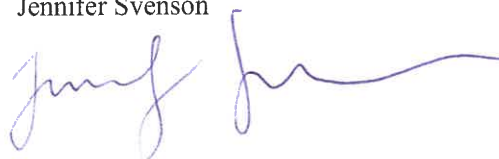
Pernilla Wåhlin



Julia Brandt



Jennifer Svenson



Hanna Matscke Ekholm



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01
Borevision AB



Erik Davidsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örsbaken 2, org.nr. 769614-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örsbaken 2 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örsbaken 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 / 4 2021



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor