



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Örskarven

Org.nr. 769616-4495

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Lena Karlsson ordförande

Lena Niesink sekreterare

Klas Dahlström

Ingegerd Jansson kassör t.o.m. 17 maj

Jonas Carlund t.o.m. 17 maj

Olle Johansson kassör fr.o.m. 17 maj

Roland Stjärnfeldt

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda möten samt träffar i samband med våra aktiviteter.

Aktiviteter för medlemmar

Årsstämman genomfördes den 17 maj och ca 25 personer deltog. Stämman genomfördes utomhus på gården Borensvägen. I samband med stämman genomfördes även städning och trädgårdsaktiviteter som avslutades med en gemensam måltid med grillning på gården Hjälmarsvägen.

I oktober genomfördes en städ- och trädgårdsaktivitet.

Vid aktiviteterna i maj och oktober har också container för grovsopor funnits uppställd på Hjälmarsvägens gård.

Under sommaren inbjöds medlemmar till aktiviteter på våra gårdar till olika aktiviteter såsom grillning, kaffe och annan samvaro.

Genomförda och påbörjade insatser i byggnader

- Förstärkning grund och utsida av en kortsida och en halvlängsida av Borensvägen
- Byte av vattenmätare och uppgradering av UC-centraler och byte av expansionskärl.
- Genomgång av vissa stammar
- Inventering av radiatorer och värmestammar, vissa fel och brister har åtgärdats. Arbetet med att byta ut felaktiga radiatorer och injustering av värme i stammarna fortsätter under 2021.
- Utrustat Hjälmarsvägens gård med rättfångare med serviceavtal på dem
- Beskrining av ett antal träd på våra gårdar.
- Restaurang Hjälmarens soprum har renoverats pga brand i soprummet.
- Genomgång av källaren gamla bankvalvet i lokalen Husman Hagberg brist på ventilation och dålig lukt. Åtgärder genomförs 2021.
- Åtgärdat olika fel och brister i va-systemet byggnaden Hjälmarsvägen
- Genomgång och identifiering av fel på rökgasfläktar, öppna spisar Hjälmarsvägen. Åtgärder genomförs 2021.
- Fönsterrenovering som planerades till 2020 flyttas fram p.g.a. Coronasituationen. Arbeta med att ta fram underlag för vilka insatser som ska göras påbörjades och vissa offerter har inkommit. Arbetet planeras att genomföras under 2021 efter att beslut om nivå och kostnad har beslutats.
- Föreningens styrelse har gjort en brandskyddsgenomgång med kontroll av att brandvarnare finns uppmonterade och fungerar i alla våra lägenheter.
- Inventering av olika möjligheter till förändringar av miljöstugan med andra fraktioner och andra lösningar för våra sopor har påbörjats. Förändringen kommer beroende på kostnad och fysiska möjligheter att genomföras under 2021
- Problem med dålig lukt finns i ett av utrymmena i källaren. Utredning pågår och eventuella insatser för att förbättra detta genomförs under 2021.

Medlemmar i föreningen under 2020

Föreningen har 32 medlemmar och 3 bostadshyresgäster. 6 nya bostadsrättshavare har tillkommit och 6 har avflyttat.

Lokalhyresavtal

Nuvarande lokalhyresgäster; Restaurang Hjälmarens, mäklarfirman Husman & Hagberg på Hjälmarsvägen samt en mindre lagerlokal i Borensvägens källare.

Miljöstugan

Tömning av kärl för återvinning (icke hushållsavfall) har utökats kraftigt under året. Kostnaden per lägenhet har ökat med 100 % senaste åren. Kostnaderna för annat avfall än hushållsavfall är idag drygt 100 kr/ lägenhet och månad. Enligt styrelsen en alltför hög kostnad när det i stort sett omfattar avfall som kan slängas i stationer på annan plats. Trots detta är det ofta fullt och mycket bristfällig ordning i vår miljöstuga. Styrelsen startade under året en mindre utredning för att undersöka om det går att byta kärl eller på annat sätt skapa bättre ordning i vår miljöstuga.

Våra gårdar

Arbetet med att ha fina gårdar som har trevlig växtlighet och bra utrustning för att möjliggöra utevistelse och trevlig samvaro med andra boende utvecklades vidare. Våra boende har erbjudits pallkragar för egen odling och får hjälp med att ordna i sina pallkragar. Under året har några boende köpt ett växthus som vi hoppas ska kunna nyttjas av fler under kommande år. Styrelsen har också uppmärksammat våra boende på att gårdarna förutsätter att vi inte lämnar mat och annat skräp då det genererar råttor, fåglar och andra skadedjur.

Under året har insatser för att ordna situationen med cykelparkering genomförts. Fler cykelställ har placerats ut. Dessvärre förekommer både stölder och vandalisering av våra blommor och annan utrustning.

Coronas påverkan på föreningen

Coronapandemin har inneburit några saker för föreningen. Våra lokalhyresgäster erhöll viss hyresrabatt under våren/sommaren. Detta innebar en intäktsförlust för föreningen. Våra boende har varit hemma i större utsträckning, så mängden sopor och avfall har ökat markant vilket inneburit en ökad kostnad för föreningen. På grund av att många har varit hemma betydligt mer så har vi försökt att se till att gårdarna varit utrustade med stolar och bord så att möten kan ske på ett säkert sätt utomhus. Vi kan konstatera att våra gårdar har utnyttjats mycket under sommaren och hösten. Det ser styrelsen som mycket positivt. Vi hoppas också att många har lärt känna sina grannar bättre och att det bara är positivt för föreningen.

Då styrelsen inte visste hur långvarig hyresreduktionen skulle bli för våra lokalhyresgäster ”pausade” vi det mesta av vår underhållsplanering under vår, sommar och höst.

Stämman genomfördes utomhus av Coronasäkra skäl. Styrelsen har genomfört sina möten dels utomhus och fysiskt i föreningslokalen, med iakttagande av de rekommendationer om avstånd som gällt samt antal personer som får samlas. Styrelsen valde att inte genomföra något höstmöte i november, då det hade inneburit att vi brutit mot de rekommendationer om möten som gällde under hösten.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att vissa kostnader har ökat och vissa intäkter har minskat p.g.a. Corona. Men, vi konstaterar också att möten, träffar och spontana aktiviteter utomhus på våra gårdar har ökat hos våra boende. Det är en utveckling som vi tror bara är positiv för föreningens framtid.

Ekonomi

Styrelsen har haft som ambition att stabilisera ekonomin under året. Vissa insatser har skjutits på framtiden med anledning av att vi såg att våra intäkter minskade och att vissa driftkostnader ökade. Sammantaget kan vi konstatera att vi har en god likviditet. Pengarna är sparade för att kunna finansiera vissa större insatser under kommande år. Men, vi ser också att driftkostnader för t.ex. tömning av avfall, vatten m.m. ökar. Vi kommer att behöva arbeta med det framöver. Vi konstaterar också att slitage och nedskräpning av våra gemensamma utrymmen också blivit större, vilket leder till ökat behov av insatser såsom målning, renhållning både inomhus och utomhus. Vår förhoppning är att vi ska kunna minska dessa kostnader framöver genom ett bättre gemensamt ansvarstagande för våra byggnader och vår mark. Många ombyggnader i lägenheter har genomförts och det ökar också belastningen på gårdar och trapphus, vilket har medfört att ökad städning varit nödvändigt. Sammantaget är vårt underskott när det gäller driftresultat ändå acceptabelt mot bakgrund av pandemin under året.

Slutord

Styrelsen tackar alla medlemmar för förtroendet att leda föreningen och dess verksamhet. Under året har mycket tid ägnats åt många akuta insatser och försök att göra det trevligt i våra gemensamma utrymmen då många har varit hemma under året. Vår förhoppning är att vi framöver på bästa sätt ska genomföra nödvändiga upprustningar för att göra vårt boende bättre och trevligare samt att våra byggnader ska bevaras på ett klokt och omsorgsfullt sätt. Vi hoppas också att våra boende har uppskattat att vi kunnat ses på våra gemensamma gårdar och att det på sikt medför att vi lär känna varandra bättre och därmed ökar både trivsel och ansvarstagande för vår förening. Vi tackar också alla medlemmar och boende som på olika sätt deltagit i vår verksamhet och därmed gör vår förening bättre, så att både trivsel och trygghet i vårt boende blir bättre.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholms kommun.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 703 446	2 510 146	3 259 685	2 914 830
Resultat efter finansiella poster	-868 172	-2 491 196	-406 890	-467 541
Soliditet (%)	75,85	76,03	73,75	73,26
Kassalikviditet (%)	54,12	717,17	341,55	236,73
Årsavgift/kvm br yta	564	512,0	476,0	461,0
Lån/kvm br yta	4790	4857,0	5198,0	5258,0

Definitioner av nyckeltal, se noter

yta= 2521 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	48 773 854	2 698 045	1 723 725	-12 660 740
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				
Reservering till fond för yttre underhåll			222 700	-222 700
Årets resultat				-868 172
Belopp vid årets utgång	48 773 854	2 698 045	1 946 425	-13 751 612

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-12 883 440
Årets resultat	-868 172
	<u>-13 751 612</u>

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	222 700
Anspråkstagande av yttre fond	-278 221
Balanseras i ny räkning	-13 696 091
	<u>-13 751 612</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Örskarven

Org.nr. 769616-4495

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 703 446	2 510 146
Summa rörelseintäkter		2 703 446	2 510 146
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 695 551	-4 105 614
Styrelsearvode		-58 967	-58 078
Avskrivningar	4	-644 916	-644 916
Summa rörelsekostnader		-3 399 434	-4 808 608
Rörelseresultat		-695 988	-2 298 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		5 337	4 368
Räntekostnader		-177 521	-197 102
Summa finansiella poster		-172 184	-192 734
Resultat efter finansiella poster		-868 172	-2 491 196
Årets resultat		-868 172	-2 491 196

Brf Örskarven

Org.nr. 769616-4495

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

4

48 867 792

48 867 792

48 867 792

0

65 766

170 463

236 229

3 192 259

3 192 259

3 428 488

52 296 280

5

134 760

166 296

301 061

3 496 075

3 496 075

3 797 136

53 309 844

Brf Örskarven

Org.nr. 769616-4495

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2020-12-31

2019-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

51 471 899

51 471 899

1 946 425

1 723 725

53 418 324

53 195 624

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-12 883 440

-10 169 544

-868 172

-2 491 196

-13 751 612

-12 660 740

Summa eget kapital

39 666 712

40 534 884

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

5

6 295 000

0

6 295 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut, kortfristig

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

5

5 781 500

12 245 500

110 741

170 029

39 172

0

23 288

0

379 867

359 431

6 334 568

12 774 960

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**52 296 280****53 309 844**

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Reservering till yttre fonden enligt underhållsplan.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader samt ombyggnad lokaler till bostäder	100
Markanläggning	10
Entrédörrar	20
Ombyggnad föreningslokal	20
Ombyggnad tvättstuga	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	142 740	141 700
Hysesintäkter lokal momspliktigt	897 431	855 261
Hysesintäkter lokal momsfria	45 866	45 866
Årsavgifter	1 423 904	1 290 801
Fastighetsskatt mompliktigt	42 996	41 421
Överlåtelse-pantsättningsavgift	13 645	8 548
Hysesintäkter övrigt	18 570	18 012
Kabel-tv	118 294	108 537
	<hr/> 2 703 446	<hr/> 2 510 146

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Snöskottning mm	24 704	36 829
	Städning	53 898	52 638
	Fettavskiljare till restaurangen	0	159 567
	Ombyggnad av lokal till lgh och undercentral	0	1 230 648
	Reparation och underhåll	464 817	615 127
	Fastighetsel	94 013	102 184
	Fjärrvärme	604 888	662 641
	Vatten	44 775	146 252
	Sopor	96 955	54 742
	Fastighetsförsäkringen	52 943	47 135
	Tomträttsavgäld	387 175	357 114
	Kabeltv-bredband	143 470	110 105
	Förvaltningsarvode	206 553	264 774
	Fastighetsskatt	119 696	92 880
	Övrig drift/skötsel	54 124	61 416
	Överlåtelse/pantsättning	9 564	10 253
	Trivselkostnad	1 400	6 934
	Revisionsarvode	32 516	50 352
	Övriga förvaltningskostnader	22 089	40 223
	Bankavgifter	3 749	3 800
	Rep. och underhåll (fasad)	<u>278 222</u>	<u>0</u>
		2 695 551	4 105 614

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>54 139 671</u>	<u>54 139 671</u>
	Utgående anskaffningsvärden	54 139 671	54 139 671
	Ingående avskrivningar	-4 626 963	-3 982 047
	Årets avskrivningar	<u>-644 916</u>	<u>-644 916</u>
	Utgående avskrivningar	-5 271 879	-4 626 963
	Redovisat värde	48 867 792	49 512 708
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	35 077 000	35 077 000
	Byggnader	<u>26 880 000</u>	<u>26 880 000</u>
		61 957 000	61 957 000

Brf Örskarven

Org.nr. 769616-4495

NOTER

Not 5	Fastighetslån		2020-12-31	2019-12-31
	Lån, tid	Villkor		
	HB, 2022-04-30	1,40%	2 895 000	2 925 000
	HB, 2021-02-08	2,1%	3 910 000	3 930 000
	HB, 2023-04-30	1,05%	3 400 000	3 500 000
	HB, 2021-04-30	1,07%	1 871 500	1 890 500
			<hr/> 12 076 500	<hr/> 12 245 500

Kortfristig del av långfristiga skuld är 169 000 kr (amortering).

Lån som omförhandlas under år 2021, 5 781 500 kr.

År 2019 är omlagda till kortfristiga, för att alla lånen omförhandlades under år 2020.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		42 160 150	42 160 150

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Stockholm

Lena Karlsson

Lena Niesink

Olle Johansson

Klas Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Marie Pettersson
Lekmannarevisor

Verification

Transaction ID	B1bGjAprLd-SJmi0aBLd
Document	Årsredovisning Örskarven 2020.pdf
Pages	10
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Lena Karlsson	Lena.karlsson@svepark.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Olle Johansson	Olle.johansson@kunskapsskolan.se	Action: Sign	Method: BankID SE
Lena Niesink	niesink@telia.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Klas Dahlström	studion.teknik@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to Lena.karlsson@svepark.se

2021-04-15 16:36:32 CEST,

E-mail invitation sent to niesink@telia.com

2021-04-15 16:36:32 CEST,

E-mail invitation sent to studion.teknik@gmail.com

2021-04-15 16:36:32 CEST,

E-mail invitation sent to Olle.johansson@kunskapsskolan.se

2021-04-15 16:36:32 CEST,

E-mail invitation rejected by mailserver

2021-04-15 16:36:38 CEST,

Document viewed by Lena Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.76,2021-04-15 17:05:07 CEST,IP: 81.230.47.102

Document signed by Lena Ann-Kristin Karlsson

Birth date: 1956/09/09,2021-04-15 17:06:29 CEST,

Clicked invitation link Lena Karlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.76,2021-04-15 17:06:31 CEST,IP: 81.230.47.102

Clicked invitation link Klas Dahlström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-15 18:27:55 CEST,IP: 81.230.47.136

Document viewed by Klas Dahlström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-15 18:27:55 CEST,IP: 81.230.47.136

Document signed by Klas Göte Dahlström

Birth date: 1970/04/04,2021-04-15 18:35:26 CEST,

Clicked invitation link Lena Niesink

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36
Edg/89.0.774.76,2021-04-15 19:03:01 CEST,IP: 81.230.46.222

Document viewed by Lena Niesink

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36
Edg/89.0.774.76,2021-04-15 19:03:02 CEST,IP: 81.230.46.222

Document signed by Lena Margareta Niesink

Birth date: 1965/03/09,2021-04-15 19:07:54 CEST,

E-mail invitation sent to Olle.johansson@kunskapskolan.se

2021-04-16 07:33:32 CEST,

E-mail invitation rejected by mailserver

2021-04-16 07:33:38 CEST,

E-mail invitation sent to Olle.johansson@kunskapsskolan.se

2021-04-16 07:36:56 CEST,

Clicked invitation link Olle Johansson

Mozilla/5.0 (X11; CrOS x86_64 13729.72.0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.116 Safari/537.36,2021-04-16
07:57:00 CEST,IP: 83.241.181.3

Document viewed by Olle Johansson

Mozilla/5.0 (X11; CrOS x86_64 13729.72.0) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.116 Safari/537.36,2021-04-16
07:57:01 CEST,IP: 83.241.181.3

E-mail invitation sent to Olle.johansson@kunskapsskolan.se

2021-04-17 09:05:42 CEST,

Document signed by OLLE JOHANSSON

Birth date: 1981/04/08,2021-04-17 09:15:24 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	ryR81fuU_-S1g0U1GuUO
Document	Årsredovisning Örskarven 2020.pdf
Pages	12
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Marie Pettersson	mar.pettersson@telia.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Margareta Kleberg	margareta.kleberg@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to margareta.kleberg@bdo.se

2021-04-17 09:34:29 CEST,

E-mail invitation sent to Marie.Pettersson@rocaindustry.com

2021-04-17 09:34:29 CEST,

E-mail invitation sent to mar.pettersson@telia.com

2021-04-17 13:34:56 CEST,

E-mail invitation rejected by mailserver

2021-04-17 13:35:09 CEST,

Clicked invitation link Margareta Kleberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-17 13:45:27 CEST,IP: 155.4.131.130

Document viewed by Margareta Kleberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-17 13:45:28 CEST,IP: 155.4.131.130

Document signed by Anna Margareta Elisabet Kleberg

Birth date: 1964/10/02,2021-04-17 13:47:02 CEST,

E-mail invitation rejected by mailserver /system/service/honcho/notify

2021-04-17 13:54:12 CEST,

E-mail invitation sent to mar.pettersson@telia.com

2021-04-17 13:55:33 CEST,

E-mail invitation sent to mar.pettersson@telia.com

2021-04-17 13:55:43 CEST,

Clicked invitation link Marie Pettersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-17 13:56:34 CEST,IP: 81.230.45.224

Document viewed by Marie Pettersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-17 13:56:34 CEST,IP: 81.230.45.224

Document signed by Marie Elisabeth Pettersson

Birth date: 1956/06/18,2021-04-17 13:57:10 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örskarven
Org.nr. 769616-4495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örskarven 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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.

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 Örskarven för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Stockholm den

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Marie Pettersson

Förtroendevald revisor

Verification

Transaction ID	rkeoAZdLd-BJZoRW_U_
Document	Revisionsberättelse Brf Örskarven 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Tintin Öhman

Signing parties

Marie Pettersson	mar.pettersson@telia.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Margareta Kleberg	margareta.kleberg@bdo.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to Marie.Pettersson@rocaindustry.com

2021-04-17 09:33:04 CEST,

E-mail invitation sent to margareta.kleberg@bdo.se

2021-04-17 09:33:04 CEST,

E-mail invitation sent to mar.pettersson@telia.com

2021-04-17 13:35:29 CEST,

Clicked invitation link Marie Pettersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-17 13:36:23 CEST,IP: 81.230.45.224

Document viewed by Marie Pettersson

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-17 13:36:23 CEST,IP: 81.230.45.224

Document signed by Marie Elisabeth Pettersson

Birth date: 1956/06/18,2021-04-17 13:39:52 CEST,

Clicked invitation link Margareta Kleberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-17 13:47:21 CEST,IP: 155.4.131.130

Document viewed by Margareta Kleberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.128 Safari/537.36,2021-04-17 13:47:21 CEST,IP: 155.4.131.130

Document signed by Anna Margareta Elisabet Kleberg

Birth date: 1964/10/02,2021-04-17 13:47:52 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

