



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Örtagården



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 – skräddarsydd 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 Örtagården

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

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

Styrelsen

Leif Roger Bodin	Ordförande
Pär Anders Gustavsson	Vice ordförande
Sari Kirsti Johanna Pesonen	Sekreterare
Elsa Catharina Hallgren	Ledamot
Tom Hanks Isenstein	Ledamot

Katarina Lindén	Suppleant	Från stämma 2020
Charlotte Viktoria Molde	Suppleant	
Ulf Arne Nordlinder	Suppleant	Fram till stämma 2020
Maria Elisabet Nossent	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Arne Nordlinder.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Helleklint
Anna Forslund
Stig Nyman
Sonja Lanneros

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Mazars revisionsbyrå
Mazars revisionsbyrå

Valberedning

Ray Idermark
Nils Norrby
Monica Wicksell

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Uppskjuten pga pandemin.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:149	1985	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984 - 1985 och består av 66 småhus.

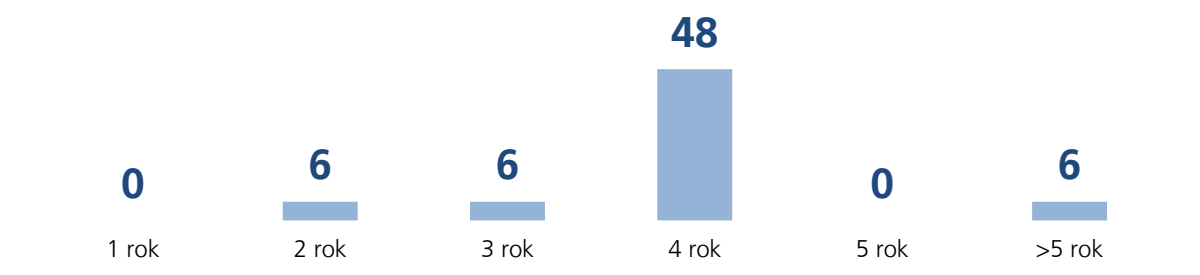
Värdeåret är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 158 m², varav 7 158 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage
3 st cykelförråd
Separat soprum
2 st fd soprum

Kommentar

1 st är idag hobbyverkstad

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tvätt av målade ytor	2018 - 2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Förvaltning	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fibernät	IP-Only
Internet via fiber	Viasat
Snöröjning	Pantemo Bygg och Maskin
Garageportar	Assa Abloy
El	Skellefteå Kraft
Vatten	Roslagsvatten AB
Avfallshantering	Ragn-Sells AB
Värmepannor	Team Wählin

Övrig information

Föreningen distribuerar informationsblad till de boende fyra gånger per år.

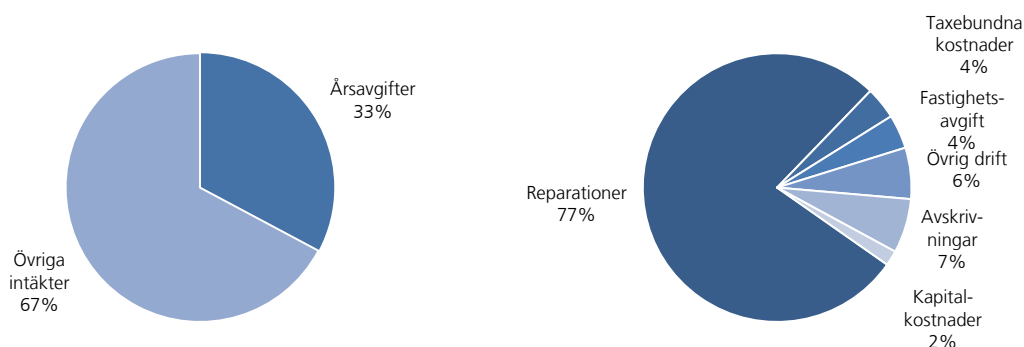
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Fastigheten är i gott skick och en del planerade underhållsarbeten kan utan problem skjutas på framtiden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 637 318	5 563 766
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	11 412 754	3 744 512
Finansiella intäkter	5 717	6 574
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 748
Ökning av kortfristiga skulder	1 362 234	368 323
	12 780 704	4 123 157
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 331 907	2 519 180
Finansiella kostnader	245 419	256 161
Ökning av kortfristiga fordringar	128 918	0
Minskning av långfristiga skulder	292 620	274 264
	12 998 864	3 049 605
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 419 157	6 637 318
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-218 160	1 073 552

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av coronapandemin och myndigheternas rekommendationer flyttade föreningen ordinarie stämma till 2020-06-17 och genomförde den utomhus med säkerhetsavstånd mellan deltagarna. Föreningens revisorer hade informerats om flyttningen.

Under året har styrelsen gjort vad åligger fastighetsägaren när det gäller rivning av två brandskadade lägenheter samt två vattenskadade lägenheter. Därutöver återuppbyggnaden av de två rivna lägenheterna. Slutbesiktning genomfördes den 7 december.

Avloppsstammarna under 3 lägenheter (Örtagårdsvägen 85,87 och 89) samt ett förrådshus har bytts ut efter skada.

Under året har föreningen gjort en energideklARATION.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	523	523	523
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 996	4 037	4 075	4 104
Elkostnad/m ² totalyta	11	9	8	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	49	41	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	36	38	43
Soliditet (%)	28	32	31	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 042	93	886	-389
Nettoomsättning (tkr)	3 744	3 744	3 746	3 751

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 158 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 499 958	0	0	2 499 958
Fond för yttre underhåll	3 930 507	637 000	-81 250	3 374 757
S:a bundet eget kapital	6 430 465	637 000	-81 250	5 874 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 379 577	-637 000	174 236	7 842 340
Årets resultat	-2 041 615	-2 041 615	-92 986	92 986
S:a fritt eget kapital	5 337 962	-2 678 615	81 250	7 935 327
S:a eget kapital	11 768 427	-2 041 615	0	13 810 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 041 615
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 016 576
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-637 000
summa balanserat resultat	5 337 961

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	5 337 961
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 743 848	3 743 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 668 906	660
Summa rörelseintäkter		11 412 754	3 744 512
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 916 392	-2 102 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 295	-222 727
Personalkostnader	Not 6	-189 220	-194 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-882 759	-882 759
Summa rörelsekostnader		-13 214 666	-3 401 938
RÖRELSERESULTAT		-1 801 912	342 574
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 717	6 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 419	-256 161
Summa finansiella poster		-239 702	-249 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 041 615	92 986
ÅRETS RESULTAT		-2 041 615	92 986

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	36 157 606	37 040 364
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 157 606	37 040 364
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 161 106	37 043 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	4 006
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 819 273	4 008 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	125 951	0
Summa kortfristiga fordringar		3 945 404	4 012 687
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 655 636	2 677 596
Summa kassa och bank		2 655 636	2 677 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 601 040	6 690 283
SUMMA TILLGÅNGAR		42 762 146	43 734 147

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 499 958	2 499 958
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 930 507	3 374 757
Summa bundet eget kapital		6 430 465	5 874 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 379 577	7 842 340
Årets resultat		-2 041 615	92 986
Summa fritt eget kapital		5 337 962	7 935 327
SUMMA EGET KAPITAL		11 768 427	13 810 042
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 215 118	16 396 334
Summa långfristiga skulder		18 215 118	16 396 334
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 390 080	12 501 484
Leverantörsskulder		1 460 109	513 228
Skatteskulder		54 780	37 972
Övriga skulder		7 414	773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	866 218	474 314
Summa kortfristiga skulder		12 778 601	13 527 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 762 146	43 734 147

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 741 811	3 741 811
Hyrer lokaler	2 000	2 000
Öresutjämning	36	41
	3 743 848	3 743 852

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	7 668 786	0
Övriga intäkter	120	660
	7 668 906	660

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 238
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 482	0
	Snöröjning/sandning	19 556	111 516
	Städning enligt beställning	0	12 656
	Myndighetstillsyn	31 300	0
	Gemensamma utrymmen	4 447	0
	Gård	14 019	17 507
	Serviceavtal	3 753	0
	Förbrukningsmateriel	27 053	1 230
	Fordon	0	199
		137 610	144 345
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	521	3 681
	Brf Lägenheter	6 516	9 120
	Gemensamma utrymmen	6 770	0
	Tvättstuga	1 509	0
	Entré/trapphus	12 546	0
	Lås	1 601	988
	VVS	395 901	47 977
	Värmeanläggning/undercentral	70 616	45 550
	Elinstallationer	14 783	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 713	3 330
	Tak	0	33 600
	Balkonger/altaner	3 015	0
	Mark/gård/utemiljö	0	73 822
	Garage/parkering	28 697	10 604
	Skador/klotter/skadegörelse	32 684	0
	Vattenskada	13 860	0
	Övrigt	9 840 531	317 652
		10 431 263	546 323
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	81 250
		0	81 250
	Taxebundna kostnader		
	El	80 515	61 896
	Vatten	288 024	347 272
	Sophämtning/renhållning	126 538	114 866
	Grovsopor	24 574	6 262
		519 651	530 296
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	254 339	234 011
	Kabel-TV	22 495	0
	Bredband	0	34 940
		276 834	268 951
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	551 034	531 234
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 916 392	2 102 399

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	3 693
	Tele- och datakommunikation	2 681	4 308
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	19 375
	Föreningskostnader	3 818	4 085
	Styrelseomkostnader	0	155
	Fritids- och trivselkostnader	1 273	5 064
	Förvaltningsarvode	75 302	72 175
	Förvaltningsarvoden övriga	17 745	19 227
	Administration	30 284	4 970
	Korttidsinventarier	4 190	16 484
	Konsultarvode	58 667	72 591
	Föreningsavgifter	150	600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	12 810	0
		226 295	222 727

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 097	103 700
	Löner	58 798	52 863
	Kostnadsersättningar	315	0
	Sociala kostnader	29 010	37 491
		189 220	194 054

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	747 000	747 000
	Förbättringar	135 759	135 759
		882 759	882 759

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 779 734	54 779 734
	Utgående anskaffningsvärde	54 779 734	54 779 734
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 739 370	-16 856 611
	Årets avskrivningar enligt plan	-882 759	-882 759
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 622 128	-17 739 370
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 157 606	37 040 364
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 352 000	3 352 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 926 000	55 926 000
	Taxeringsvärde mark	47 520 000	47 520 000
		103 446 000	103 446 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	103 446 000	103 446 000
		103 446 000	103 446 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	378 007	378 007
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	378 007	378 007
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-378 007	-378 007
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-378 007	-378 007
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 752	3 959
	Klientmedel hos SBC	3 763 521	3 959 722
	Fordringar	45 000	45 000
		3 819 273	4 008 681

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringsersättning	125 951	0
		125 951	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 374 757	3 082 735
	Reservering enligt stadgar	637 000	310 338
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 250	-18 316
	Vid årets slut	3 930 507	3 374 757

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
	Nordea	0,750 %	6 195 978	6 258 562
	Nordea	0,750 %	7 652 577	7 730 465
	Handelsbanken	0,960 %	2 548 895	2 575 019
	Handelsbanken	0,740 %	4 008 041	4 049 537
	Handelsbanken	0,430 %	8 199 707	8 284 235
	Summa skulder till kreditinstitut		28 605 198	28 897 818
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 390 080	-12 501 484
			18 215 118	16 396 334

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 142 098 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 006 000	51 006 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	3 500	3 325
	Arvoden	86 000	94 000
	Sociala avgifter	27 000	29 000
	Ränta	18 153	18 207
	Avgifter och hyror	323 565	300 957
	Reparation	408 000	28 825
		866 218	474 314

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Yttre besiktning av de nyuppförda lägenheterna kommer att genomföras, likaså markåterställandet efter branden och byggarbetena.

Styrelsens underskrifter

VALLENTUNA den 1 / 3 2021



Leif Roger Bodin
Ordförande



Pär Anders Gustavsson
Vice ordförande



Sari Kirsti Johanna Pesonen
Sekreterare



Elsa Catharina Hallgren
Ledamot



Tom Hanks Isenstein
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Stig Nyman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örtagården
Org. nr 716419-2580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örtagården för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Örtagården 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 6 april 2021



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till föreningsstämman i BRF Örtagården

Organisationsnummer 716419-2580

Jag har granskat verksamhetsårets protokoll och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Jag har tagit del av den auktoriserade revisors revisionsberättelse om den granskning som gjorts av honom i fråga om kontroller, upprättande av årsredovisningen mm.

I likhet med den auktoriserade revisorn tillstyrker jag att föreningsstämman beslutar att årets resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, att resultat- och balansräkningen fastställs samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vallentuna 2021-04-15



Stig Nyman

Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se