

Årsredovisning 2019



Brf Örsbaken 2

Org nr 769614-8159

fastum

www.fastum.se | 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 2019. 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 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 50 949 kr år 2019. 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.

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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften år 2019 uppgår till 766 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 tilläggsupplysningarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 25 april 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Pernilla Wählin	
	Malin Sandberg	
	Helene De La Haye	avgick 2019-10-31
	Julia Brandt	tillträdde 2019-11-01
	Nour Alsawadi	
	Tobias Stenström	
	Hanna Matschke Ekholm	

Suppleanter:	Jennifer Svenson	
	Julia Brandt	avgick 2019-10-31

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat köpa in tjänsten *Fastighetskontrollen* för att underlätta kontroll av underhåll och ekonomi rörande fastigheten. *Fastighetskontrollen* är oberoende av ekonomisk förvaltare men är just nu integrerad med vår ekonomiska förvaltning hos *Fastum AB*. Tjänsten kan integreras med andra förvaltare. Föreningen har även tecknat ett jouravtal med *Dygnet runt fastighetsjour AB*. I övrigt så är föreningens alla lokaler uthyrda.

Under oktober månad gick Offertförfrågningar angående trädgårdsrenovering ut. Det var *Stockholms trädgårdstjänst AB* fick uppdraget och arbetet påbörjas i februari 2020. Styrelsen har även tagit beslut om att genomföra målning av fönster under 2020.

På föreningens hemsida finns från och med våren 2019 en möjlighet att via webben anmäla fel eller andra ärenden som man behöver hjälp med i sin bostad. Anmälan går till *BoBra BBFF AB* som sköter föreningens tekniska förvaltning.

Under hösten har det visat sig att fastigheten har problem med avloppet i källaren. Spolning av fastighetens stammar sker under början av 2020.

Styrelsen upptäckte under året att fyra lägenheter har haft en felaktig avgift registrerad hos *Fastum AB*. På uppdrag av styrelsen ska den felaktigt debiterade summan återbetalas under 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 (41) medlemmar. Under året har 2 (6) överlåtelser skett till ett snittpris av 50 980 (49 984) kr/kvm. 2 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 679	1 656	1 669	1 646
Resultat efter finansiella poster	-248	-688	-462	-2 135
Resultat exklusive avskrivningar	457	27	309	-1 362
Soliditet (%)	64,58	64,94	65,47	64,11
Skuldränta (%)	1,25	1,39	1,28	2,00
Lån per kvm bostadsyta	6 973	6 973	6 973	6 973
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30	38	38	38
Belåningsgrad %	34	34	33	32
Årsavgift per kvm	766	766	766	695

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.

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	327 000	-7 187 212	-688 063	25 768 962
Disposition av föregående års resultat:			-54 063	-634 000	688 063	0
Årets resultat					-248 479	-248 479
Belopp vid årets utgång	28 808 500	4 508 737	272 937	-7 821 212	-248 479	25 520 483

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 821 212
årets förlust	-248 479
	-8 069 691

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	327 000
	-8 396 691
	-8 069 691

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 679 438	1 656 455
Summa rörelseintäkter		1 679 438	1 656 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-823 007	-1 200 576
Övriga externa kostnader	4	-158 447	-177 113
Personalkostnader	5	-66 048	-63 902
Avskrivningar	6, 7	-704 986	-715 367
Summa rörelsekostnader		-1 752 488	-2 156 958
Rörelseresultat		-73 050	-500 503
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 429	-187 560
Summa finansiella poster		-175 429	-187 560
Resultat efter finansiella poster		-248 479	-688 063
Årets resultat		-248 479	-688 063

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	36 603 144	37 305 238
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 892
Summa materiella anläggningstillgångar		36 603 144	37 308 130
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		36 675 344	37 380 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 275 183	742 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 280	72 470
Summa kortfristiga fordringar		1 348 463	814 685
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 492 996	1 489 164
Summa kassa och bank		1 492 996	1 489 164
Summa omsättningstillgångar		2 841 459	2 303 849
SUMMA TILLGÅNGAR		39 516 803	39 684 179

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 317 237	33 317 237
Fond för yttre underhåll		272 937	327 000
Summa bundet eget kapital		33 590 174	33 644 237
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 821 212	-7 187 211
Årets resultat		-248 479	-688 063
Summa ansamlad förlust		-8 069 691	-7 875 274
Summa eget kapital		25 520 483	25 768 963
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 450 000	9 450 000
Summa långfristiga skulder		13 450 000	9 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	4 000 000
Förskott från kunder		2 400	2 400
Leverantörsskulder		91 339	79 691
Skatteskulder		114 261	115 849
Övriga skulder		11 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	327 070	267 276
Summa kortfristiga skulder		546 320	4 465 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 516 803	39 684 179

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-248 479	-688 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		704 986	715 367
Förändring skatteskuld/fordran		-3 717	-1 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		452 790	26 294
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	179
Förändring av kortfristiga fordringar		-810	4 844
Förändring av leverantörsskulder		11 648	6 032
Förändring av kortfristiga skulder		-3 928 958	3 952 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 465 330	3 989 370
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		4 000 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 000 000	-4 000 000
Årets kassaflöde		534 670	-10 630
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 170 148	2 180 778
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 704 818	2 170 148

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

	2019	2018
Årsavgifter	1 340 256	1 340 256
Hysesintäkter, bostäder	209 425	206 161
Hyror lokaler	68 700	52 732
Kabel-TV och bredband	61 056	61 056
Vattenavgifter	0	-3 750
	1 679 437	1 656 455

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	34 614	46 314
Städkostnader	61 923	58 653
Snöröjning/sandning	5 000	5 000
Serviceavtal	3 321	0
Reparationer	48 473	28 374
Planerat underhåll, takrenovering	0	381 063
Fastighetsel	45 517	46 362
Uppvärmning	300 247	299 305
Vatten och avlopp	53 745	52 891
Avfallshantering	24 008	31 287
Försäkringskostnader	43 040	40 884
Tomträttsavgäld	137 900	137 900
Bredband	62 964	62 964
Förbrukningsinventarier, sopkärl samt låscylinrar	0	6 558
Förbrukningsmaterial	2 255	3 021
	823 007	1 200 576

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	5 660	9 520
Fastighetsavgift	49 612	49 469
Datorkommunikation	621	680
Porto	0	2 483
Revisionsarvode	17 844	17 406
Ekonomisk förvaltning	63 752	92 123
Bankkostnader	0	2 520
Underhållsplan	18 430	0
Övriga poster	2 528	2 912
	158 447	177 113

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	50 000	50 000
Utbildning	2 500	0
Sociala avgifter	13 548	13 902
	66 048	63 902

Not 6 Byggnader

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-6 618 717	-5 906 244
Årets avskrivningar	-702 094	-712 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 320 811	-6 618 717
Utgående redovisat värde	36 603 144	37 305 238
Taxeringsvärden byggnader	22 140 000	20 398 000
Taxeringsvärden mark	22 626 000	15 154 000
	44 766 000	35 552 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	391 388	391 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 388	391 388
Ingående avskrivningar	-388 496	-385 602
Årets avskrivningar	-2 892	-2 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-391 388	-388 496
Utgående redovisat värde	0	2 892

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
38 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	63 360	61 231
Avräkningskonto förvaltare	1 211 823	680 984
	1 275 183	742 215

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	7 219	6 941
Tomträttsavgäld	34 475	34 475
Bredband	15 742	15 741
Fastighetsförvaltning	15 844	15 313
	73 280	72 470

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,316	2020-10-23	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
Kortfristig del av lån			0	-4 000 000
			13 450 000	9 450 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

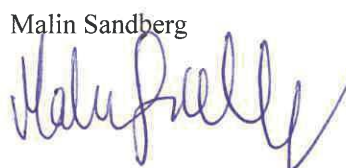
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	25 109	36 755
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 700	15 700
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	2 928	4 172
Fjärrvärme	38 421	38 875
Fastighetskötsel	0	11 250
Avfallskostnader	4 413	0
Vatten- och avlopp	8 978	0
Förutbetalda avgifter och hyror	163 521	92 524
	327 070	267 276

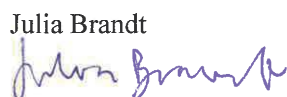
Not 13 Ställda säkerheter

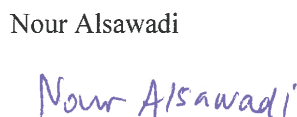
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Stockholm 11/4 2020.

Pernilla Wählin


Malin Sandberg


Julia Brandt


Nour Alsawadi


Tobias Stenström


Hanna Matscke Ekholm


Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17

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 år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 revisionsmed 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. Risker 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

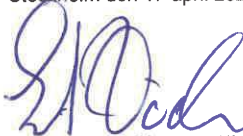
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 17 april 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB