Årsredovisning för

Brf Orrsjön, Flen

716402-1409

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orrsjön, Flen, 716402-1409 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens säte är Södermanlands län, Flen kommun.

Verksamheten
Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhafts av Förvaltnings AB Graden.
Föreningens handkassa har handhafts av Sune Andersson.
Fastighetsskötseln har under året utförts av Samhall.
Vid årets utgång var medlemsantalet 108 stycken fördelade på 79 stycken lägenheter.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Sune Andersson
Sekreterare	Vidar Norén
Ledamot	Cecilia Örtegren Jonsson
Ledamot	Leif Holmqvist
Ledamot	Peter Ek
Suppleant	Niina Merlenius Andersson
	Håkan Svedell
Revisor	Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Valberedning	Tage Persson, sammankallande
	Birgit Löfstedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.
Styrelsen har beviljat åtta stycken lägenhetsöverlåtelser under året.
Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.
Under året har styrelsen hållit tio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2018-04-24.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Bolmörten 6
Adress:	Orrögatan 8 A-F i Flen
Byggår:	1990-1991
Taxeringsvärde:	37 663 000 kr varav byggnadsvärde 30 800 000 kr
Lägenhetsfördelning:	79 lägenheter fördelade på 6 huskroppar
Total boyta:	6 459 m²
Fastighetens areal:	4 948 m²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	34 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	24 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförd energideklaration.
Verkställd OVK i hus nr 6.
Komplettering av hängrännor och stuprör på balkongtak.
Höjning av lägenhetsavgifterna med 3% från 1 januari 2018.

Tidigare års förbättringar/större renoveringar
2001 - Anslutning fjärrvärmenätet.
2006 - Byte av maskiner i tvättstugor, tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
2008 - Hissar, en modernisering av dörrmaskineriet och montering av en heltäckande säkerhetsljusridå.
2010 - Ny belysning i samtliga hissar.
2011 - Utbyte till säkerhetsdörrar.
2012 - Renovering av samtliga frånluftsfläktar.
2013 - Förbättrat tilluftsflöde till samtliga rumsenheter i alla huskroppar.
Utbyte av samtliga fjärrvärmeväxlare.
Långsiktig underhålllsplan upprättad.
2015 - Utbyte av rötskadade taksprång i samtliga hus.
Montering av fågelskydd i alla takfötter.
Mossbeskämpning av samtliga yttertak.
2016 - Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar.
Installation av LED-ljus i all utomhusbelysning.
Uppgradering av föreningens hemsida.
Revidering av långsiktig underhållsplan.
2017 - Utvändig målning av fönster och balkongdörrar.
Byte av expansionskärl.
Radonmätning
Höjning av lägenhetsavgifterna med 2% från 1 juli.

Eget kapital

	Insatser	*Fond fastighets-underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	3 433 700	2 559 888	1 956 311	-123 638
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			-123 638	123 638
Fondavsättning enligt stämmobeslut		92 400	-92 400	
Årets resultat				841 613
Vid årets slut	**3 433 700**	**2 652 288**	**1 740 273**	**841 613**

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2018	*2017*	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	4 732 802	4 552 761	4 507 502	4 506 144	4 499 686
Resultat efter finansiella poster	841 613	-123 638	494 750	-679 402	553 918
Resultat i % av nettoomsättningen	17,8	-2,7	11,0	-15,1	12,3
Soliditet, %	23,0	20,9	20,9	19,7	20,8
Balansomslutning	37 746 262	37 365 787	38 101 164	37 794 038	39 041 160
Nyckeltal i kr/m² boyta					
Årsavgift	729	701	694	694	694
Lån	4 354	4 432	4 509	4 529	4 610
Gemensam elkostnad	37	35	35	34	32
Värmekostnad	152	148	148	137	133
Vattenkostnad	60	57	52	43	43

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	1 740 273
årets resultat	841 613
Totalt	2 581 886

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	92 400
balanseras i ny räkning	2 489 486
Summa	2 581 886

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	4 732 802	4 552 761
Övriga rörelseintäkter		6 561	3 816
Summa rörelseintäkter		4 739 363	4 556 577
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-2 754 474	-3 378 435
Personalkostnader	*4*	-134 244	-156 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*6*	-584 797	-584 797
Summa rörelsekostnader		-3 473 515	-4 119 861
Rörelseresultat		1 265 848	436 716
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 009	6 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 244	-566 407
Summa finansiella poster		-424 235	-560 354
Resultat efter finansiella poster		841 613	-123 638
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		841 613	-123 638
Skatter		0	0
Årets resultat		841 613	-123 638

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Ägda bostadsrätter	5	6 000	6 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	32 473 977	33 058 774
Summa materiella anläggningstillgångar		32 473 977	33 058 774
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	1 806 000	1 806 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 806 000	1 806 000
Summa anläggningstillgångar		34 285 977	34 870 774
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		43 189	43 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 276	75 077
Summa kortfristiga fordringar		119 465	118 266
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	3 340 820	2 376 747
Summa kassa och bank		3 340 820	2 376 747
Summa omsättningstillgångar		3 460 285	2 495 013
SUMMA TILLGÅNGAR		37 746 262	37 365 787

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 433 700	3 433 700
Fond fastighetsunderhåll		2 652 288	2 559 888
Summa bundet eget kapital		6 085 988	5 993 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 740 273	1 956 311
Årets resultat		841 613	-123 638
Summa fritt eget kapital		2 581 886	1 832 673
Summa eget kapital		8 667 874	7 826 261
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	27 625 000	28 125 000
Summa långfristiga skulder		27 625 000	28 125 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	500 000	500 000
Leverantörsskulder		239 636	442 125
Skatteskulder		1 838	100
Övriga skulder		42 231	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	669 683	472 301
Summa kortfristiga skulder		1 453 388	1 414 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 746 262	37 365 787

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Om och tillbyggnad	20

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	*2017-12-31*
Månadsavgifter	4 706 529	4 524 647
Avgiftsförluster	-101 544	-97 620
Hyresintäkter	133 128	131 088
Hyresrabatter/Avgiftsnedsättning	-5 268	-5 268
Öresutjämning	-43	-86
	4 732 802	**4 552 761**

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
El	237 292	229 061
Värme	984 847	956 351
Vatten och avlopp	389 957	368 768
Renhållning, sophantering	78 052	76 240
Trappstädning inhyrd	69 852	68 396
Reparation och underhåll	49 550	15 324
Övriga driftskostnader	26 564	35 437
Hisskostnader	80 701	76 927
Larm, hiss, porttelefon	4 904	4 644
Andel gemensamhetsanläggning	201 812	201 812
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	105 623	103 885
Fastighetsförsäkringar	102 659	99 229
Bredbandskostnader	0	6 804
Förbrukningsinventarier	37 239	7 789
Planerat underhåll	188 646	931 267
Kontorsmaterial	0	1 651
Tele, bredband kontor	10 609	3 776
Övriga föreningskostnader	26 269	20 702
Administrationskostnader	126 688	125 000
Extern revisionskostnad	15 950	16 075
Bankkostnader	4 153	3 967
Övriga främmande tjänster	13 107	25 330
Summa	**2 754 474**	**3 378 435**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Styrelsearvoden	89 359	87 274
Övriga anställda	30 000	52 000
Sociala kostnader	14 885	17 085
	134 244	**156 359**

Not 5 Ägda bostadsrätter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Lägenhet 1623	3 000	3 000
Lägenhet 1622	3 000	3 000
Redovisat värde vid årets slut	**6 000**	**6 000**

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 812 717	44 812 717
	44 812 717	44 812 717
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 753 943	-11 169 146
-Årets avskrivning enligt plan	-584 797	-584 797
	-12 338 740	-11 753 943
Redovisat värde vid årets slut	**32 473 977**	**33 058 774**
Bokfört värde byggnader	30 059 238	30 584 238
Bokfört värde om och tillbyggnad	740 563	800 360
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	32 473 977	**33 058 774**

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig reversfordran på Samfällighetsföreningen Bolmen		
- Brf Bolmörten 1	903 000	903 000
- Brf Bolmörten 2	903 000	903 000
Summa	**1 806 000**	**1 806 000**

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Företagskonto Handelsbanken	1 891 668	932 853
Sparkonto SBAB	1 444 152	1 438 894
Beviljad kreditlimit	1 500 000	2 500 000
Outnyttjad del	-1 500 000	-2 500 000
	3 340 820	**2 376 747**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	*Löptid*	*Ränta*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Stadshypotek AB	2021-03-30	1,65%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2022-09-30	1,58%	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek AB	2022-12-30	1,58%	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek AB	2020-06-30	1,47%	8 875 000	9 375 000
			28 125 000	**28 625 000**
Varav kortfristig del 1 år			-500 000	-500 000
Kvarstående långfristig del			**27 625 000**	**28 125 000**
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-2 000 000	-2 000 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			**25 625 000**	**26 125 000**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	40 668 000	40 668 000
Summa ställda säkerheter	**40 668 000**	**40 668 000**
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	*2017-12-31*
Upplupna räntekostnader	46 263	64 240
Förutbetalda intäkter	371 956	387 861
Övriga upplupna kostnader	251 464	20 200
	669 683	**472 301**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Genomföra OVK i husen nr 1-5.
Golvbehandling i trapphus.

Underskrifter

Flen 2019-03-13

Sune Andersson
Styrelseordförande

Vidar Norén

Cecilia Örtegren Jonsson

Peter Ek

Leif Holmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2019.

Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Auktoriserad revisor

LR Revision & Redovisning
Örebro/Vingåker AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orrsjön, Flen
Org.nr 716402-1409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orrsjön, Flen för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orrsjön, Flen för räkenskapsåret 2018 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Örebro den 27 mars 2019

Jens Forneng
Auktoriserad revisor