

Årsredovisning för  
**Brf Orrsjön, Flen**  
716402-1409

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

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

*JH*  
*JK*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Orrsjön, Flen, 716402-1409 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens handkassa har handhåfts av Leif Holmqvist.

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	Leif Holmqvist
Sekreterare	Vidar Norén
Ledamot	Peter Ek
Ledamot	Håkan Svedell
Ledamot	Lars-Erik Bergström

**Suppleant** Kristina Strömberg

**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 sex stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året. Däremot upplåter Flens kommun, som disponerar lägenheter såväl genom hyra som bostadsrätt, lägenheter i andra hand. Den rätten har kommunen enligt lag.

Under året har styrelsen hållit 12 stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2019-05-07.

### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning:	Bolmörten 6
Adress:	Orrögatan 8 A-F i Flen
Byggår:	1990-1991
Taxeringsvärde:	42 275 000 kr varav byggnadsvärde 34 200 000 kr
Lägenhetsfördelning:	79 lägenheter fördelade på 6 huskroppar
Total boyta:	6 459 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	4 948 m <sup>2</sup>

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Hyrorna för föreningens två uthyrda lägenheter höjdes med 1,9% från den 1 april 2019.

Sju stycken lägenheter har bytt innehavare.

Energideklaration har lämnats in.

Systemet med namnlister i entreérna har ändrats eftersom det material som används till listorna inte längre tillverkas. Genom ändringen har hanteringen förenklats då listorna istället skrivs ut i datorn.

Besiktning av yttertaken har skett med hjälp av drönare. I samband därmed byttes trasiga pannor samt rensades vissa hängrännor samt monterades en kompeterande takfotsplåt.

Lägenheterna har besiktigats.

OVK har genomfört i hus B-F med godkänt resultat. OVK i hus A genomfördes år 2018. Likaledes med godkänt resultat. I protokollen påpekas att vid nästa kontroll (om sex år) så bör imkanalerna rensas.

Eluttag med jordfelsbrytare har installerats i cykelrummen.

Elrevision har utförts beträffande snickarboden. Vissa åtgärder återstår dock innan den kan öppnas för medlemmar.

Motionslokalen har iordningställt.

Efter särskild förfrågan har föreningen, från kommunen fått uppgift om vilka personer (namn och personnummer) som bor i de lägenheter som kommun disponerar över genom bostadsrätt respektive hyra. Som framgår av bostadsrättslagen respektive hyreslagen är en kommun skyldig att genast d v s utan påminnelse lämna sådana uppgifter.

Två styrelseledamöter har deltagit i Gradens utbildning för styrelseledamöter. Övriga ledamöter har tidigare genomgått sådan utbildning.

Hissavtalet med Kone har omförhandlats innebärande att kostnaderna för återkommande service minskats med drygt 40 000 kr per år.

Nytt treårigt elavtal har tecknats med Boden Energi innebärande ett oförändrat pris på den rörliga delen.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 1,5 % från den 1 april 2020.

Styrelsen har sänt ut fem anbudsfrågningar avseende installation av värmepumpar för värmeåtervinning för att därmed försöka minska föreningens värmekostnader. Efter kontakt med Solör Bioenergi Öst AB (vår fjärrvärmeleverantör) kunde dock konstateras att våra kostnader för den fjärrvärme som ändå fortsättningsvis skulle behövas bli så höga att inget av anbuden gav ett godtagbart resultat.

### **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 säkerhetsljusråd.

2010 - Ny belysning i samtliga hissar.

2011 - Utbyte till säkerhetsdörrar.

2012 - Renovering av samtliga frånluftsfläktar.

2013 - Förbättrat tilluftsflöde till samtliga rumsenheter i alla huskroppar.

*Litt*  


- Utbyte av samtliga fjärrvärmepåväxlare.
- Långsiktig underhållsplan upprättad.
- 2015 - Utbyte av rötskadade taksprång i samtliga hus.
  - Montering av fågelskydd i alla takfötter.
  - Mossbesköjning av samtliga yttertak.
- 2016 - Högtrycksspöjning 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.
- 2018 - Genomförd energideklaration.
  - Verkställd OVK i hus nr 6.
  - Komplettering av hängrännor och stuprör på balkongtak.
  - Höjning av lägenhetsavgifterna med 3% från 1 januari 2018.

12/11  
A

## Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 433 700	2 652 288	1 740 273	841 613
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			841 613	-841 613
Fondavsättning enligt stämmobeslut		92 400	-92 400	
Årets resultat				941 799
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 433 700</b>	<b>2 744 688</b>	<b>2 489 486</b>	<b>941 799</b>

## Flerårsöversikt

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>Belopp i kr 2015</i>
Nettoomsättning	4 734 690	4 732 802	4 552 761	4 507 502	4 506 144
Resultat efter finansiella poster	941 799	841 613	-123 638	494 750	-679 402
Resultat i % av nettoomsättningen	19,9	17,8	-2,7	11,0	-15,1
Soliditet, %	25,2	23,0	20,9	20,9	19,7
Balansomslutning	38 143 731	37 746 262	37 365 787	38 101 164	37 794 038

### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	729	729	701	694	694
Lån	4 277	4 354	4 432	4 509	4 529
Gemensam elkostnad	36	37	35	35	34
Värmekostnad	155	152	148	148	137
Vattenkostnad	53	60	57	52	43

## Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	2 489 486
årets resultat	941 800
<b>Totalt</b>	<b>3 431 286</b>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet på föreningens hus	102 600
balanseras i ny räkning	3 328 686
<b>Summa</b>	<b>3 431 286</b>

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

*JH*

*1/6/18*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 734 690	4 732 802
Övriga rörelseintäkter		8 705	6 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 743 395</b>	<b>4 739 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 654 432	-2 754 474
Personalkostnader	4	-124 665	-134 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-584 851	-584 797
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 363 948</b>	<b>-3 473 515</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 379 447</b>	<b>1 265 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 960	6 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 608	-430 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-437 648</b>	<b>-424 235</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>941 799</b>	<b>841 613</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>941 799</b>	<b>841 613</b>
<b>Skatter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>941 799</b>	<b>841 613</b>

*JF*

*ÅH*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Ägda bostadsrätter	5	6 000	6 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 000	6 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 889 126	32 473 977
Summa materiella anläggningstillgångar		31 889 126	32 473 977
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 806 000	1 806 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 806 000	1 806 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 701 126</b>	<b>34 285 977</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		43 189	43 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 215	76 276
Summa kortfristiga fordringar		162 404	119 465
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	4 280 201	3 340 820
Summa kassa och bank		4 280 201	3 340 820
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 442 605</b>	<b>3 460 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 143 731</b>	<b>37 746 262</b>

*JF*

*1/14*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 433 700	3 433 700
Fond fastighetsunderhåll		2 744 688	2 652 288
Summa bundet eget kapital		6 178 388	6 085 988
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 489 486	1 740 273
Årets resultat		941 799	841 613
Summa fritt eget kapital		3 431 285	2 581 886
<b>Summa eget kapital</b>		9 609 673	8 667 874
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 250 000	27 625 000
Summa långfristiga skulder		19 250 000	27 625 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 375 000	500 000
Leverantörsskulder		268 688	239 636
Skatteskulder		4 998	1 838
Övriga skulder		36 676	42 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	598 696	669 683
Summa kortfristiga skulder		9 284 058	1 453 388
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		38 143 731	37 746 262

*JF*

*100*



## 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	80
-Om och tillbyggnad	20

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Månadsavgifter	4 706 529	4 706 529
Avgiftsförluster	-101 544	-101 544
Hysesintäkter	135 018	133 128
Hysesrabatter/Avgiftsnedsättning	-5 268	-5 268
Öresutjämning	-45	-43
	<u>4 734 690</u>	<u>4 732 802</u>

*JF*

*12/1*

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	231 701	237 292
Sotning / OVK	36 788	0
Värme	1 000 794	984 847
Vatten och avlopp	339 196	389 957
Renhållning, sophantering	95 827	78 052
Trappstädning inhyrd	111 132	69 852
Reparation och underhåll	47 627	49 550
Övriga driftskostnader	28 030	26 564
Hisskostnader	89 464	80 701
Larm, hiss, porttelefon	1 282	4 904
Andel gemensamhetsanläggning	201 812	201 812
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	108 783	105 623
Fastighetsförsäkringar	107 537	102 659
Förbrukningsinventarier	1 500	37 239
Planerat underhåll	60 509	188 646
Tele, bredband kontor	9 852	10 609
Övriga föreningskostnader	25 214	26 269
Administrationskostnader	129 445	126 688
Extern revisionskostnad	12 625	15 950
Bankkostnader	3 982	4 153
Övriga främmande tjänster	11 331	13 107
<b>Summa</b>	<b>2 654 431</b>	<b>2 754 474</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	68 595	89 359
Övriga anställda	45 700	30 000
Övriga ersättningar	414	0
Sociala kostnader	9 956	14 885
	<b>124 665</b>	<b>134 244</b>

### Not 5 Ägda bostadsrätter

	2019-12-31	2018-12-31
Lägenhet 1623	3 000	3 000
Lägenhet 1622	3 000	3 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>

*JR*

*1/24*

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 812 717	44 812 717
	<u>44 812 717</u>	<u>44 812 717</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 338 740	-11 753 943
-Årets avskrivning enligt plan	-584 851	-584 797
	<u>-12 923 591</u>	<u>-12 338 740</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 889 126</b>	<b>32 473 977</b>
Bokfört värde byggnader	29 534 186	30 059 238
Bokfört värde om och tillbyggnad	680 764	740 563
Bokfört värde mark	1 674 176	1 674 176
	<u>31 889 126</u>	<u>32 473 977</u>

## Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig reversfordran på Samfällighetsföreningen Bolmen		
- Brf Bolmörten 1	903 000	903 000
- Brf Bolmörten 2	903 000	903 000
<b>Summa</b>	<b>1 806 000</b>	<b>1 806 000</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	3 695	5 000
Företagskonto Handelsbanken	2 827 394	1 891 668
Sparkonto SBAB	1 449 112	1 444 153
Beviljad kreditlimit	1 500 000	1 500 000
Outnyttjad del	-1 500 000	-1 500 000
	<u>4 280 201</u>	<u>3 340 821</u>

*JA*

*(stf)*

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek AB 327725	2021-03-30	1,65%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB 334352	2022-09-30	1,58%	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek AB 336385	2022-12-30	1,58%	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek AB 324061	2020-06-30	1,47%	8 375 000	8 875 000
			<b>27 625 000</b>	<b>28 125 000</b>
Varav kortfristig del 1 år				-500 000
Varav kortfristig del 1 år, kommer omförhandlas under kommande år			-8 375 000	
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>19 250 000</b>	<b>27 625 000</b>
Summa skulder långfristig den 1-5 år från balansdagen				-2 000 000
Summa skulder långfristig den 1-5 år från balansdagen, förväntas omförhandlas under kommande år.			-19 250 000	
<b>Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</b>			<b>0</b>	<b>25 625 000</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	40 668 000	40 668 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 668 000</b>	<b>40 668 000</b>

*Ansvarsförbindelser* Inga Inga

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	55 018	46 263
Förutbetalda intäkter	373 240	371 956
Övriga upplupna kostnader	170 437	251 465
	<b>598 695</b>	<b>669 684</b>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Avgifterna kommer att höjas med 1,5% från den 1 april 2020.

### Underskrifter

Flen 2020- 03- 11

  
Leif Holmqvist  
Styrelseordförande

  
Vidar Norén

  
Peter Ek

  
Lars-Erik Bergström

  
Håkan Svedell

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3- 2020.



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



## 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 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 2019-12-31 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

Def 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. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orrsjön, Flen för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

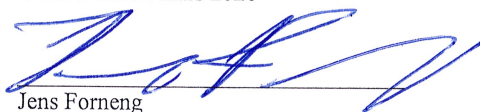
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 31 mars 2020




Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

Flen den 17 mars 2020

Förvaltnings AB Graden

Återsänder av styrelseledamöterna undertecknat förslag till förvaltningsberättelse avseende 2019 för brf Orrsjön, Flen. Kopia av styrelsens beslut rörande inkomna motioner bilägges.

Mvh

  
Leif Holmqvist



## Från medlemmar inkomna frågor/förslag till föreningsstämma 2020

1

Önskvärt att få någon form av förändring av rabatter till vänster inifrån räknat i F husets trapphus, t.ex. ta bort buskar och ogräs, så gräs eller lägga plattor. Spara syrener efter önskemål ? Skulle vara snyggare och framför allt lättskött.

Inlämnat av Mari Ann Jacobsson L 1102 F huset.

*Styrelsens kommentar: Frågan överlämnad till Samf. Bolmen.*

2

Rökrensningsapparaten 1 trappa upp i trapphuset trasig. Blir den renoverad (lagad) eller kommer det en ny ? Mina luftrör pallar inte.

Inlämnat av Margaretha Almkvist L 1104 E huset.

*Styrelsens kommentar: Vi lagar den.*

3

Påbörja utredning av placering och kostnad för laddstolpar till elbilar,

Inlämnat av Lars-Erik Bergström L 1121 F huset.

*Styrelsens kommentar: Frågan överlämnad till Samf. Bolmen.*