

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Örtagården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2008 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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
Catharina Hallgren	Ledamot
Tom Hanks Isenstein	Ledamot
Sari Kirsti Johanna Pesonen	Ledamot
Katarina Lindén	Suppleant
Charlotte Viktoria Molde	Suppleant
Maria Elisabet Nossent	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Roger Bodin, Pär Anders Gustavsson, Katarina Lindén, Maria Elisabet Nossent och Sari Kirsti Johanna Pesonen.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Albin Djavadzadeh
Jonas Helleklint
Sonja Lanners
Pierre Liard

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Mazars revisionsbyrå
Mazars revisionsbyrå

Valberedning

Ray Idermark
Birgitta Karlsson
Nils Norrby

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-02. Extra stämma med anledning av föreslagen stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:149	1985	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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.

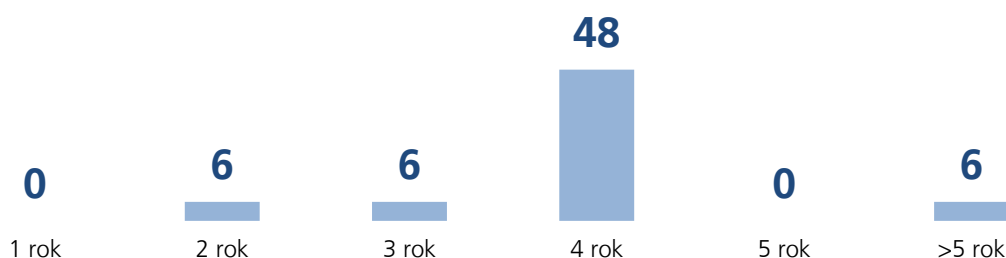
Värdeåret är 1985.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage
Tre st cykelförråd
Separat soprum
Två st fd soprum

Kommentar

Ett är i dag återbruksrum och ett är hobbyverkstad och e

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fasader	2024
Ny taktäckning	2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	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	Prezero
Värmepannor	Team Wåhlin
Elnät	Ellevio

Föreningens ekonomi

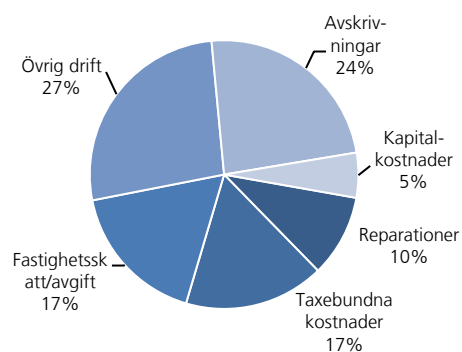
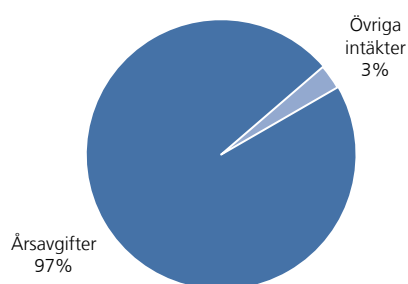
Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 050 524	6 419 157
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 859 027	4 259 887
Finansiella intäkter	19 634	243
Minskning kortfristiga fordringar	0	120 809
	3 878 661	4 380 939
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 260 097	4 557 433
Finansiella kostnader	172 586	157 838
Ökning av kortfristiga fordringar	22 277	0
Minskning av långfristiga skulder	287 886	289 994
Minskning av kortfristiga skulder	55 565	1 744 307
	2 798 410	6 749 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 130 774	4 050 524
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 080 250	-2 368 634

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	523	523	523	523
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 916	3 956	3 996	4 037
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	11	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	55	40	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	22	34	36
Soliditet (%)	28	26	28	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	688	-1 338	-2 042	93
Nettoomsättning (tkr)	3 752	3 744	3 744	3 744

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	3 165 146	648 000	-2 050 361	4 567 507
S:a bundet eget kapital	5 665 104	648 000	-2 050 361	7 067 465
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 765 423	-648 000	712 461	4 700 962
Årets resultat	687 560	687 560	1 337 900	-1 337 900
S:a fritt eget kapital	5 452 983	39 560	2 050 361	3 363 062
S:a eget kapital	11 118 087	687 560	0	10 430 527

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	687 560
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 413 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-648 000</u>
summa balanserat resultat	5 452 983

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>9 476</u>
5 462 459

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 752 064	3 743 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	106 963	516 040
Summa rörelseintäkter		3 859 027	4 259 887
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 876 573	-4 197 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 750	-198 163
Personalkostnader	Not 6	-155 774	-161 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-758 418	-882 758
Summa rörelsekostnader		-3 018 515	-5 440 191
RÖRELSERESULTAT		840 512	-1 180 305
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 634	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 586	-157 838
Summa finansiella poster		-152 952	-157 595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		687 560	-1 337 900
ÅRETS RESULTAT		687 560	-1 337 900

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	34 516 429	35 274 848
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 516 429	35 274 848
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 519 929	35 278 348
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 591	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 559 432	1 465 895
Summa kortfristiga fordringar		2 575 023	1 466 015
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 639 102	2 645 583
Summa kassa och bank		2 639 102	2 645 583
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 214 125	4 111 598
SUMMA TILLGÅNGAR		39 734 055	39 389 945

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 499 958	2 499 958
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 165 146	4 567 507
Summa bundet eget kapital		5 665 104	7 067 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 765 423	4 700 962
Årets resultat		687 560	-1 337 900
Summa fritt eget kapital		5 452 983	3 363 062
SUMMA EGET KAPITAL		11 118 087	10 430 527
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 375 505	6 411 466
Summa långfristiga skulder		15 375 505	6 411 466
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 651 813	21 903 738
Leverantörsskulder		99 048	177 179
Skatteskulder		12 315	60 937
Övriga skulder		1 267	1 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	476 019	404 691
Summa kortfristiga skulder		13 240 462	22 547 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 734 055	39 389 945

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 741 811	3 741 811
Hyror lokaler	2 000	2 000
Överlåtelse/pantsättning	8 211	0
Öresutjämning	42	35
	3 752 064	3 743 847

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	102 503	514 545
Övriga intäkter	4 460	1 495
	106 963	516 040

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	1 763
	Fastighetskötsel gård beställning	0	53 300
	Snöröjning/sandning	117 334	0
	Sotning	7 140	0
	Myndighetstillsyn	1 497	31 350
	Bevakning	2 986	1 493
	Gemensamma utrymmen	69 635	795
	Gård	13 159	35 716
	Serviceavtal	1 179	2 270
	Förbrukningsmateriel	4 342	11 770
	Brandskydd	0	11 178
	Fordon	1 226	0
		218 497	149 635
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 106
	Entré/trapphus	12 327	0
	Lås	2 696	0
	VVS	79 997	224 524
	Värmeanläggning/undercentral	59 177	34 442
	Ventilation	61 646	40 800
	Elinstallationer	9 402	9 041
	Bredband	0	9 750
	Tak	14 050	0
	Fönster	3 625	0
	Balkonger/altaner	52 258	0
	Mark/gård/utemiljö	0	89 410
	Garage/parkering	16 925	20 154
	Skador/klotter/skadegörelse	0	42 308
	Vattenskada	5 683	39 086
	Övrigt	0	60 919
		317 786	574 540
	Periodiskt underhåll		
	Lås	9 476	0
	VVS	0	683 196
	Stambyte	0	318 750
	Huskropp utvändigt	0	288 076
	Tak	0	278 900
	Mark/gård/utemiljö	0	481 439
		9 476	2 050 361
	Taxebundna kostnader		
	El	84 654	70 483
	Vatten	332 268	392 706
	Sophämtning/renhållning	107 964	129 978
	Grovsopor	12 546	34 264
		537 432	627 431
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	242 493	233 166
		242 493	233 166
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	550 888	562 584
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 876 573	4 197 717

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 643	2 887
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 375
	Föreningskostnader	28 174	12 402
	Förvaltningsarvode	92 624	67 287
	Förvaltningsarvodena övriga	1 388	4 044
	Administration	18 318	4 618
	Konsultarvode	58 813	55 392
	Föreningsavgifter	150	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 640	6 540
	OBS konto	0	25 618
		227 750	198 163
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 300	97 017
	Löner	36 838	34 737
	Sociala kostnader	23 636	29 799
		155 774	161 553
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	746 941	747 000
	Förbättringar	11 478	135 758
		758 418	882 758

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 779 734	54 779 734
	Utgående anskaffningsvärde	54 779 734	54 779 734
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 504 887	-18 622 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-758 418	-882 758
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 263 305	-19 504 887
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 516 429	35 274 848
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	378 007	378 007
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	378 007	378 007
	Akkumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	11 100	15 954
	Klientmedel hos SBC	1 437 334	797 819
	Fordringar	56 660	45 000
	Räntekonto hos SBC	1 054 338	607 122
		2 559 432	1 465 895

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	4 567 507	3 930 507
	Reservering enligt stadgar	648 000	637 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 050 361	0
	Vid årets slut	3 165 146	4 567 507

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Nordea	0,000 %	0	6 133 394	Löst
Handelsbanken	0,430 %	0	8 115 179	Löst
Handelsbanken	0,740 %	3 925 049	3 966 545	2023-07-30
Handelsbanken	0,430 %	0	7 582 430	Löst
Handelsbanken	0,460 %	2 479 256	2 517 656	2023-07-30
Handelsbanken	2,269 %	6 086 456	0	2023-10-19
Handelsbanken	4,050 %	8 030 651	0	2024-12-30
Handelsbanken	4,010 %	7 505 906	0	2025-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut	28 027 318	28 315 204	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 651 813	-21 903 738	
		15 375 505	6 411 466	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 784 538 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 006 000	51 006 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	76 000	76 000
	Sociala avgifter	23 879	23 879
	Ränta	28 004	6 133
	Avgifter och hyror	348 136	298 679
	Reparation	0	0
		476 019	404 691

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I mars kommer lägenheternas ventilationssystem att rengöras och frånluftsvärmepumparna intrimmas.

Under året kommer samtliga lägenheter att besiktigas.

Under våren 2023 kommer en hjärtstartare att monteras utomhus.

Styrelsens underskrifter

Vallentuna den 13 / 3 2023



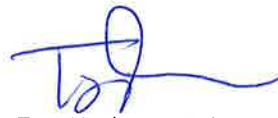
Leif Roger Bodin
Ordförande



Pär Anders Gustavsson
Vice ordförande



Catharina Hallgren
Ledamot



Tom Hanks Isenstein
Ledamot



Sari Kirsti Johanna Pesonen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2023



Albin Djavadzadeh
Extern revisor

Sonja Lanneros
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 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

OH

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 2022 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 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 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.

Stockholm, 3/3 2023



Albin Djavanzadeh
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se