

A winter landscape with snow-covered ground, bare trees, and a sunset sky. The text is overlaid on the image.

ÅRSREDOVISNING

för

BRF ÖRTAGÅRDEN

ÅR 2023

Org.nr. 716419-2580

Välkommen till årsredovisningen för Brf Örtagården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

ADN

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller öökta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta. *ADD*

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:149	1985	Vallentuna

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984-1985

Värdeåret är 1985

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 7 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 7158 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roger Bodin	Ordförande
Pär Gustavsson	Vice ordförande
Catharina Hallgren	Styrelseledamot
Sari Pesonen	Styrelseledamot
Tom Isenstein	Styrelseledamot
Charlotte Molde	Suppleant
Maria Nossent	Suppleant
Katarina Lindén	Suppleant

Valberedning

Ray Idermark

Birgitta Karlsson

Niklas Norrby

AKH
Jh
S
A
OH
PB

Firmateckning

Två av styrelseledamöter i förening eller en styrelseledamot och en suppleant i förening

Revisorer

Albin Djavadzadeh	Extern revisor	Mazars Revisionsbyrå
Sonja Lanneros	Internrevisor	
Pierre Liard	Revisorssuppleant	
Jonas Helleklint	Revisorssuppleant	Mazars Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

- 2027 • Ny taktäckning
- 2025 • Målning av fasader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Fibernät	Globalconnect (IP-only)
Internet via fiber	Allente (Viasat)
Snöröjning	Pantemo Bygg och Maskin
Service av garageportar	Assa Abloy
EI	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophantering	Prezero
Underhåll av värempannor	Team Wählin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% 2023-01-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 101 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse. *ADM*

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 122 572	3 752 064	3 743 847	3 743 848
Resultat efter fin. poster	-737 846	687 560	-1 337 900	-2 041 615
Soliditet (%)	27	28	26	28
Yttre fond	3 802 670	3 165 146	4 567 507	3 930 507
Taxeringsvärde	103 446 000	103 446 000	103 446 000	103 446 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr*	575	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	99,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 894	3 916	3 956	3 996
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 894	3 916	3 956	3 996
Sparande per kvm totalyta, kr	58	203	183	-162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	10	12	10	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	46	55	40
Energikostnad per kvm totalyta, kr	65	58	65	51
Genomsnittlig skuldränta (%)*	3,62	-	-	-
Räntekänslighet (%)*	6,77	-	-	-

*Nyckeltalen visas med nya beräkningsform för första gången 2023 och kravet från BFN (Bokföringsnämnden) är att minst år 2023 redovisas. Därför redovisas inte dessa nyckeltal för åren 2020-2022.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har höjt avgiften med 10 procent för 2024 och är beredda att justera avgiften ytterligare under året om detta anses nödvändigt. *AM*

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 499 958	-	-	2 499 958
Fond, yttre underhåll	3 165 146	-9 476	647 000	3 802 670
Balanserat resultat	4 765 423	697 036	-647 000	4 815 459
Årets resultat	687 560	-687 560	-737 846	-737 846
Eget kapital	11 118 087	0	-737 846	10 380 241

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 462 459
Årets resultat	-737 846
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-647 000
Totalt	4 077 613

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	406 750
Balanseras i ny räkning	4 484 363

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. *MM*

BL
SP
CH
RB

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 122 572	3 752 064
Övriga rörelseintäkter	3	18 462	106 963
Summa rörelseintäkter		4 141 034	3 859 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 889 157	-1 876 573
Övriga externa kostnader	9	-181 320	-227 750
Personalkostnader	10	-136 815	-155 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 444	-758 418
Summa rörelsekostnader		-3 954 735	-3 018 515
RÖRELSERESULTAT		186 298	840 512
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88 757	19 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 012 901	-172 586
Summa finansiella poster		-924 144	-152 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-737 846	687 560
ÅRETS RESULTAT		-737 846	687 560 <i>AM</i>

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	33 768 985	34 516 429
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 768 985	34 516 429
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 772 485	34 519 929
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 127	15 591
Övriga fordringar	15	2 481 774	2 559 432
Summa kortfristiga fordringar		2 502 901	2 575 023
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 707 343	2 639 102
Summa kassa och bank		2 707 343	2 639 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 210 244	5 214 125
SUMMA TILLGÅNGAR		38 982 730	39 734 055

PL
SP
CH
RB

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 499 958	2 499 958
Fond för yttre underhåll		3 802 670	3 165 146
Summa bundet eget kapital		6 302 628	5 665 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 815 459	4 765 423
Årets resultat		-737 846	687 560
Summa fritt eget kapital		4 077 613	5 452 983
SUMMA EGET KAPITAL		10 380 241	11 118 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 286 955	15 375 505
Summa långfristiga skulder		11 286 955	15 375 505
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 588 755	12 651 813
Leverantörsskulder		87 670	99 048
Skatteskulder		57 321	12 315
Övriga kortfristiga skulder		0	1 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	581 788	476 019
Summa kortfristiga skulder		17 315 534	13 240 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 982 730	39 734 055 <i>AMM</i>

AMM
AM
AB

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	186 298	840 512
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	747 444	758 418
	933 742	1 598 930
Erhållen ränta	88 757	19 634
Erlagd ränta	-964 184	-150 715
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 315	1 467 849
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 673	-22 277
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	89 413	-77 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	186 400	1 368 136
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6 086 456
Amortering av lån	-151 608	-6 374 342
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-151 608	-287 886
ÅRETS KASSAFLÖDE	34 792	1 080 250
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 130 774	4 050 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 165 566	5 130 774 <i>ADH</i>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ADH
SO
CH
RB

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örtagården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

AM

PL
SP
CH
AB

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 116 132	3 741 811
Hysesintäkter lokaler	2 000	2 000
Påminnelseavgift	780	0
Dröjsmålsränta	247	0
Pantsättningsavgift	2 100	8 211
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-0	42
Summa	4 122 572	3 752 064

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	17 662	0
Övriga intäkter	800	4 460
Försäkringsersättning	0	102 503
Summa	18 462	106 963

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	67 751	0
Sotning	0	7 140
Bevakning	0	2 986
Myndighetstillsyn	3 599	1 497
Gårdkostnader	16 709	13 159
Gemensamma utrymmen	25 305	69 635
Snöröjning/sandning	209 778	117 334
Serviceavtal	340	1 179
Fordon	62	1 226
Förbrukningsmaterial	2 151	4 342
Summa	325 695	218 497

BL
SP
LCH
AB

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	16 300	0
Bostadsrättslägenheter	34 921	0
Trapphus/port/entr	0	12 327
Dörrar och lås/porttele	33 347	2 696
VVS	125 945	79 997
Värmeanläggning/undercentral	51 133	59 177
Ventilation	0	61 646
Elinstallationer	0	9 402
Tak	0	14 050
Fönster	0	3 625
Balkonger/altaner	0	52 258
Garage/parkering	0	16 925
Vattenskada	358 863	5 683
Summa	620 509	317 786

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	0	9 476
VVS	33 750	0
Ventilation	245 000	0
Tak	128 000	0
Summa	406 750	9 476

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	72 041	84 654
Vatten	391 466	332 268
Sophämtning/renhållning	171 664	107 964
Grovsopor	21 349	12 546
Summa	656 520	537 432

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	266 741	242 493
Fastighetsskatt	612 942	550 888
Summa	879 683	793 381

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, and initials 'SP', 'AD', and 'RB' below.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 907	1 643
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	300	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	20 000
Fritids och trivselkostnader	11 340	0
Föreningskostnader	6 782	28 174
Förvaltningsarvode enl avtal	93 888	92 624
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 388
Administration	12 005	18 318
Konsultkostnader	12 131	58 813
Bostadsrätterna Sverige	6 640	6 640
Föreningsavgifter	0	150
Summa	181 320	227 750

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

Föreningen har haft anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 012 901	172 547
Övriga räntekostnader	0	39
Summa	1 012 901	172 586

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 779 734	54 779 734
Årets inköp	-240 890	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 538 844	54 779 734
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 263 305	-19 504 887
Årets avskrivning	-506 554	-758 418
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 769 859	-20 263 305
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 768 985	34 516 429
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 352 000</i>	<i>3 352 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 308 000	77 308 000
Taxeringsvärde mark	74 920 000	74 920 000
Summa	152 228 000	152 228 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	378 007	378 007
Inköp	-378 007	0
Utgående anskaffningsvärde	0	378 007
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-378 007	-378 007
Avskrivningar	378 007	0
Utgående avskrivning	0	-378 007
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 891	11 100
Klientmedel	0	1 437 334
Övriga kortfristiga fordringar	11 660	56 660
Transaktionskonto	1 390 050	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 338
Summa	2 481 774	2 559 432

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-12-30	4,05 %	7 958 651	8 030 651
Handelsbanken	2025-12-30	4,01 %	7 433 906	7 505 906
Handelsbanken	2025-07-30	4,47 %	3 925 049	3 925 049
Handelsbanken	2024-07-30	4,60 %	2 479 256	2 479 256
Handelsbanken	2024-10-21	4,63 %	6 078 848	6 086 456
Summa			27 875 710	28 027 318
Varav kortfristig del			16 540 755	12 651 813

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 155 710 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	76 341	3 125
Uppl kostn räntor	76 721	28 004
Uppl kostnad arvoden	63 700	76 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 015	23 879
Förutbet hyror/avgifter	345 011	345 011
Summa	581 788	476 019

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	51 006 000	51 006 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsebeslut höjs årsavgiften 2024-02-01 med 10,9%

MM

BL
70
at
AB

Underskrifter

Vallentuna 2024-04-19

Ort och datum

Roger Bodin

Roger Bodin
Ordförande

Pär Gustavsson

Pär Gustavsson
Vice ordförande

Catharina Hallgren

Catharina Hallgren
Styrelseledamot

Sari Pesonen

Sari Pesonen
Styrelseledamot

Tom Isenstein

Tom Isenstein
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22

Albin Djavadzadeh

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

Sonja Lanneros

Sonja Lanneros
Internrevisor

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 2023.

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 2023 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.

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 *Revisorans 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.

Revisorans ansvar

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

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

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

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 2023 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, 2024-04-22

Albin Djavadzadeh
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till föreningsstämman i BRF Örtagården

Organisationsnummer 716419-2580

Jag har granskat verksamhetsårets protokoll och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

I min genomgång av den auktoriserade revisorns material har jag inte funnit något ytterligare att kommentera.

I likhet med den auktoriserade revisorn tillstyrker jag att föreningsstämman beslutar att fastställa resultat- och balansräkningen samt bevilja ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vallentuna 2024-04-22


Sonja Lanneros

Intern revisor