

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Örsbaken 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Örsbaken 2, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ärett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-04.

Föreningens fastighet

Föreningen innehar sedan 2007-02-20 tomträtten till fastigheten Örsbaken 2 i Stockholms kommun. Från och med oktober 2024 är avgälden 338 100 kr/år. Omförhandling med nytt fastställt belopp sker den 30 september 2034.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 37 lägenheter samt tre lokaler. Den totala boytan är 1 929 kvm och lokalytan 107 kvm. Av lägenheterna är 35 upplåtna som bostadsrätt.

Köpet av flerbostadshuset på Borensvägen 35-45 i Årsta genomfördes den 20 februari 2007.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

15 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos TryggHansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift som uppgår till 60 310 kr år 2024. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 67 750 000 kr, varav byggnadsvärde 27 544 000 kr och markvärde 35 206 000 kr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Bo Bra BBFF AB och städning med Städpoolen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 31 januari 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften år 2024 uppgår till 873 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 712 000 kr. Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningen har 2 stycken fastighetslån om sammanlagt 8 300 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter:	Martin Andersson
	Albin Torstensson
	Annika Wincent
	Elin Joelsson
	Johan Ferm, avgick 2024-12-09
	Kristin Hagen, avgick 2024-08-19

Suppleanter:	Linnea Jahn
--------------	-------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av Martin Andersson och Annika Wincent.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten har vi renoverat alla fönster på gårdssidan.
Föreningen sålde en hyreslägenhet (port 41).
Vi har renoverat/bytt Romedalsventiler i vissa lägenheter.
Under våren (Mars/April) bytte vi porttelefonerna.
Beslut har tagits om att höja årsavgiften med 3%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 48 (45) medlemmar. Under året har 8 (7) överlåtelser skett till ett snittpris av 63 753 (56 095) kr/kvm. Inga andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 920	1 729	1 610	1 641
Resultat efter finansiella poster	-930	-562	-2 680	-978
Resultat exklusive avskrivningar	-256	112	-2 006	-303
Soliditet (%)	75,56	66,09	66,91	65,75
Skuldränta (%)	1,77	1,58	1,22	1,21
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	13	18	17	30
Belåningsgrad %	23	32	32	33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	873	754	685	703
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 303	5 936	5 936	6 973
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 077	5 624	5 624	6 606
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	71	89	60
Räntekänslighet (%)	4,93	7,88	8,66	9,92
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	205	276	215	213
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,72	83,75	81,21	81,63

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån i förhållande till taxeringsvärde

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrange ringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade underhållskostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att höja årsavgifterna från och med 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 534 500	6 592 737	0	-12 018 485	-562 407	23 546 345
Ökning av insatskapital	1 122 000	3 193 000				4 315 000
Disposition av föregående års resultat:			366 652	-929 059	562 407	0
Årets resultat					-929 830	-929 830
Belopp vid årets utgång	30 656 500	9 785 737	366 652	-12 947 544	-929 830	26 931 515

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 947 544
årets förlust	-929 830
	-13 877 374

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	712 000
ianspråk tas från yttre fond	-461 595
i ny räkning överföres	-14 127 779
	-13 877 374

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 919 980	1 729 114
Övriga rörelseintäkter		143	6 744
Summa rörelseintäkter		1 920 123	1 735 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 564 455	-1 196 407
Övriga externa kostnader	4	-377 567	-192 685
Personalkostnader	5	-98 565	-78 339
Avskrivningar		-674 073	-674 073
Summa rörelsekostnader		-2 714 660	-2 141 504
Rörelseresultat		-794 537	-405 646
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 039	24 567
Rätekostnader och liknande resultatposter		-177 332	-181 328
Summa finansiella poster		-135 293	-156 761
Resultat efter finansiella poster		-929 830	-562 407
Årets resultat		-929 830	-562 407

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	33 232 779	33 906 852
Summa materiella anläggningstillgångar		33 232 779	33 906 852
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		33 304 979	33 979 052
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 411	67 654
Övriga fordringar	8	362 964	745 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 150	81 569
Summa kortfristiga fordringar		548 525	894 315
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 790 629	756 035
Summa kassa och bank		1 790 629	756 035
Summa omsättningstillgångar		2 339 154	1 650 350
SUMMA TILLGÅNGAR		35 644 133	35 629 402

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 442 237	36 127 237
Fond för yttre underhåll		366 652	0
Summa bundet eget kapital		40 808 889	36 127 237
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 947 544	-12 018 485
Årets resultat		-929 830	-562 407
Summa ansamlad förlust		-13 877 374	-12 580 892
Summa eget kapital		26 931 515	23 546 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	6 300 000
Summa långfristiga skulder		0	6 300 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	8 300 000	5 150 000
Förskott från kunder		13 650	13 650
Leverantörsskulder		0	80 491
Skatteskulder		134 103	129 996
Övriga skulder		-115	885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	264 980	408 035
Summa kortfristiga skulder		8 712 618	5 783 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 644 133	35 629 402

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-929 830	-562 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	674 073	674 073
Förändring skatteskuld/fordran	31 477	1 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-224 280	113 331

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-17 757	-67 654
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 580	-4 310
Förändring av leverantörsskulder	-117 522	1 117
Förändring av kortfristiga skulder	-144 055	154 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-522 194	196 951

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	4 315 000	0
Årets amortering	-3 150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 165 000	0

Årets kassaflöde	642 806	196 951
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 430 727	1 233 776
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 073 533	1 430 727

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Stambyte	50 år
Fastighetsförbättringar	10 och 30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 684 286	1 453 810
Hysesintäkter, bostäder	93 199	142 743
Hysesintäkter, lokaler	70 937	69 598
Kabel-TV och bredband	63 282	62 964
Hysesint, övr objekt ej moms	7 875	0
Elavgifter	400	0
	1 919 979	1 729 115

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	49 500	49 875
Trädgårdsskötsel	30 750	56 650
Städkostnader	81 213	77 878
Snöröjning/sandning	0	50 913
Serviceavtal	4 766	2 768
Besiktningsskostnader	2 850	0
Reparationer	180 130	49 467
Planerat underhåll	460 595	33 348
Fastighetsel	49 875	53 171
Uppvärmning	382 985	339 636
Vatten och avlopp	-15 313	170 076
Avfallshantering	46 030	40 832
Försäkringskostnader	69 197	66 536
Tomträttsavgäld	157 925	137 900
Bredband	62 964	63 959
Förbrukningsmaterial	988	3 398
	1 564 455	1 196 407

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	7 500	7 500
Fastighetsavgift	60 310	58 793
Datorkommunikation	3 923	785
Porto	54	0
Föreningsgemensamma kostnader	14 994	18 744
Revisionsarvode	21 750	20 625
Ekonomisk förvaltning	78 968	69 238
Bankkostnader	250	238
Konsultarvoden	162 498	0
Juridisk konsultation	4 678	0
Underhållsplan	9 116	10 118
Övriga poster	13 526	6 645
	377 567	192 686

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	55 000	60 000
Lön fastighetsskötare	20 000	0
Sociala avgifter	23 565	18 339
	98 565	78 339

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-10 017 103	-9 343 030
Årets avskrivningar	-674 073	-674 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 691 176	-10 017 103
Utgående redovisat värde	33 232 779	33 906 852
Taxeringsvärden byggnader	27 544 000	27 544 000
Taxeringsvärden mark	35 206 000	35 206 000
	62 750 000	62 750 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
38 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	43 029	70 399
Avräkningskonto förvaltare	282 904	674 693
Andra kortfristiga fordringar	37 031	0
	362 964	745 092

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	11 580	11 298
Tomträttsavgäld	54 500	34 475
Bredband	15 741	15 741
Ekonomisk förvaltning	18 329	17 563
hemsida	0	1 569
Serviceavtal	0	923
	100 150	81 569

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	0,850	2025-10-24	6 300 000	6 300 000
Swedbank	3,359	2025-01-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank			0	3 150 000
Kortfristig del av lån			-8 300 000	-5 150 000
			0	6 300 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 8 300 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	20 561	22 177
Styrelsearvoden	44 207	44 207
Sociala avgifter	13 879	13 879
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	5 031	5 355
Fjärrvärme	51 323	51 351
Fastighetsskötsel	4 125	4 125
Avfallskostnader	10 220	7 898
Vatten- och avlopp	17 588	99 919
Planerat underhåll	0	722
Förutbetalda avgifter och hyror	80 046	140 402
	264 980	408 035

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Martin Andersson

Albin Torstensson

Annika Wincent

Elin Joelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Örsbaken_2.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-13 16:59:55

Dokumentet är undertecknat av:

	ALBIN KARL MARTIN TORSTENSSON (19950713XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-13 14:19:00
	Annika Madeleine Wincent (19750402XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-10 09:28:47
	ELIN SIGRID JOELSSON ANDERSDOTTER (19901010XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-07 09:42:23
	MARTIN ANDERSSON (19900508XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-10 19:53:04
	ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor	2025-03-13 16:59:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Örsbaken_2.pdf (682979 byte)

49CEFB68585201F64FF37CEF9D709A11CD1F5599643DFF5FAAC7144F06DED62735414ED258CFE710F919
32D6026B0DE01DB2DED72F565AA31433DEA0A3E0D33A

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örsbaken 2, org.nr. 769614-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örsbaken 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örsbaken 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-13 17:00:53

Dokumentet är undertecknat av:



ANDREAS HOLMAN (19860423XXXX) Revisor

2025-03-13 17:00:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (106149 byte)

5FB02E7E6ABC103A12F9B3F1E4169871B500B71A5070CE4423DAD07FC5A190EB6FABFAA42210E0FB97D1
EA7E22ECFE443EB5219F2178017FB5C03B0F42C282B9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support