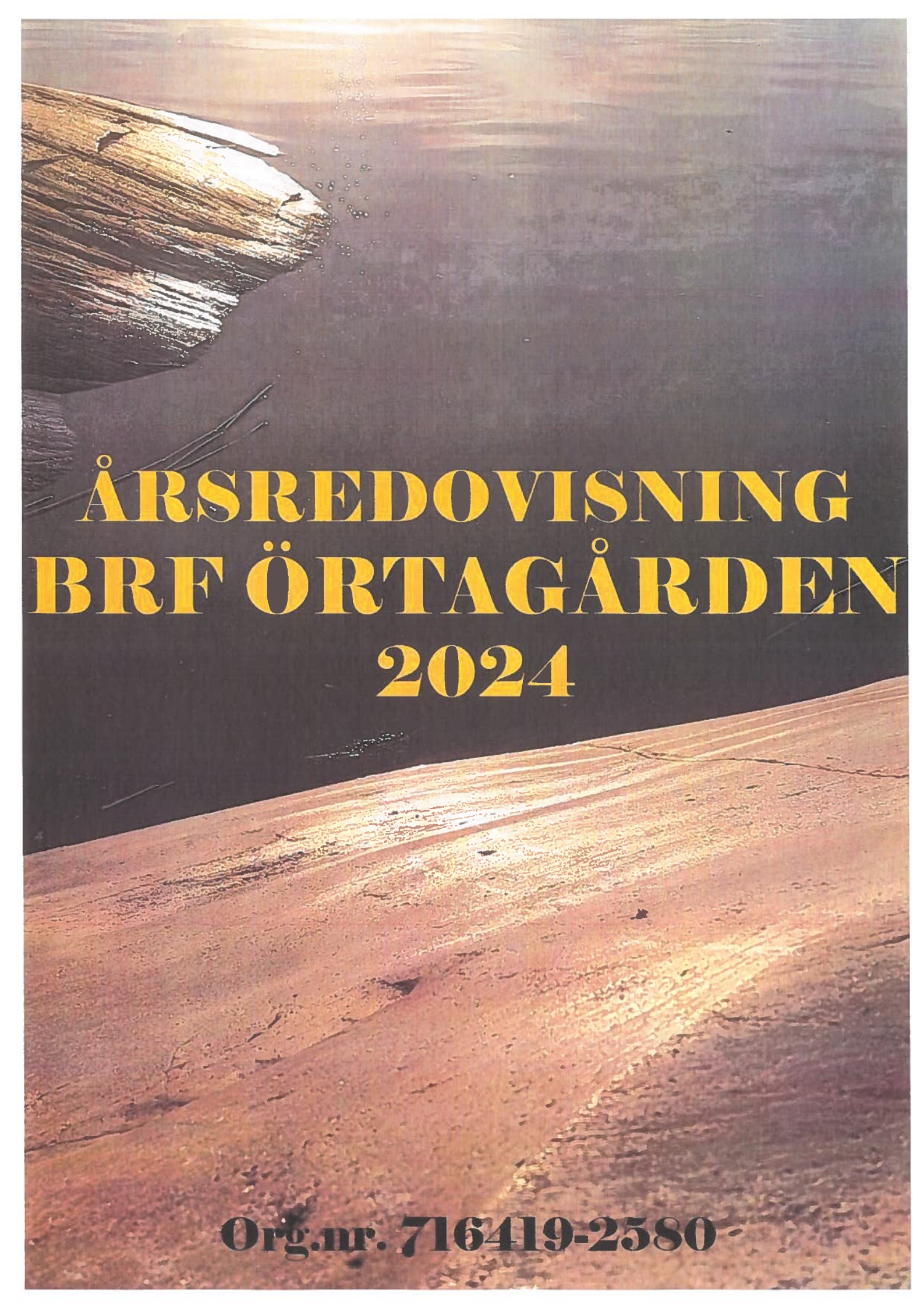




ÅRSREDOVISNING BRF ÖRTAGÅRDEN 2024

Org.nr. 716419-2580

Välkommen till årsredovisningen för Brf Örtagården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 oäkta 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Marken innehas med äganderätt.

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 1 hyreslägenhet och 66 bostadsrätter om totalt 7 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 7158 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Niklas Norrby, sammankallande
Birgitta Karlsson
Kicki Reinhard

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en av suppleanterna.

Revisorer

Jonas Helleklint	Auktoriserad revisor	Forvis Mazars AB
Sonja Lanneros	Internrevisor	
Pierre Liard	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1985-2024 • De flesta avloppsstammar har bytts ut. De få återstående kommer också att bytas ut.

Planerade underhåll

2026 • Målning av fasader

2027 • Ny taktäckning

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 541 850	4 122 572	3 752 064	3 743 847
Resultat efter fin. poster	-154 982	-737 846	687 560	-1 337 900
Soliditet (%)	27	27	28	26
Yttre fond	4 042 920	3 802 670	3 165 146	4 567 507
Taxeringsvärde	169 814 000	152 228 000	152 228 000	103 446 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	633	575	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	99,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 874	3 894	3 916	3 956
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 874	3 894	3 916	3 956
Sparande per kvm totalyta, kr	141	58	203	183
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	10	12	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	67	55	46	55
Energikostnad per kvm totalyta, kr	77	65	58	65
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	3,62	-	-
Räntekänslighet (%)	6,12	6,77	-	-

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

Reparationer och underhåll blev dyrare än vi hade förutsett.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	2 499 958	-	-	2 499 958
Fond, yttre underhåll	3 802 670	-406 750	647 000	4 042 920
Balanserat resultat	4 815 459	-737 846	-647 000	3 837 363
Årets resultat	-737 846	737 846	-154 982	- 154 982
Eget kapital	10 380 241	0	-154 982	10 225 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 484 363
Årets resultat	-154 982
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-647 000
Totalt	3 682 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	418 778
Balanseras i ny räkning	4 101 159

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


6P
AL 12 RB

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 541 850	4 122 572
Övriga rörelseintäkter	3	299 254	18 462
Summa rörelseintäkter		4 841 104	4 141 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 848 839	-2 889 157
Övriga externa kostnader	9	-167 396	-181 320
Personalkostnader	10	-175 832	-136 815
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-747 444	-747 444
Summa rörelsekostnader		-3 939 512	-3 954 735
RÖRELSERESULTAT		901 593	186 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106 405	88 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 162 980	-1 012 901
Summa finansiella poster		-1 056 575	-924 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-154 982	-737 846
ÅRETS RESULTAT		-154 982	-737 846


SP
PÅ 2 RB

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	33 021 541	33 768 985
Summa materiella anläggningstillgångar		33 021 541	33 768 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 025 041	33 772 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 747	21 127
Övriga fordringar	14	2 808 883	2 481 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 732	0
Summa kortfristiga fordringar		2 874 362	2 502 901
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 791 402	2 707 343
Summa kassa och bank		2 791 402	2 707 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 665 764	5 210 244
SUMMA TILLGÅNGAR		38 690 806	38 982 730

[Handwritten signatures and initials]
CBH PL RB

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 499 958	2 499 958
Fond för yttre underhåll		4 042 920	3 802 670
Summa bundet eget kapital		6 542 878	6 302 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 837 363	4 815 459
Årets resultat		-154 982	-737 846
Summa fritt eget kapital		3 682 381	4 077 613
SUMMA EGET KAPITAL		10 225 259	10 380 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 814 651	11 286 955
Summa långfristiga skulder		7 814 651	11 286 955
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 917 059	16 588 755
Leverantörsskulder		112 255	87 670
Skatteskulder		53 979	57 321
Övriga kortfristiga skulder		-361	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	567 964	581 788
Summa kortfristiga skulder		20 650 896	17 315 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 690 806	38 982 730

Handwritten signatures and initials:
 SP
 RB
 CH

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	901 593	186 298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	747 444	747 444
	1 649 037	933 742
Erhållen ränta	106 405	88 757
Erlagd ränta	-1 183 558	-964 184
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	571 884	58 315
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 658	38 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 636	89 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	547 862	186 400
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-144 000	-151 608
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-144 000	-151 608
ÅRETS KASSAFLÖDE	403 862	34 792
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 165 566	5 130 774
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 569 428	5 165 566

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

[Handwritten signatures and initials]

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 527 466	4 116 132
Hysesintäkter lokaler	2 000	2 000
Påminnelseavgift	1 020	780
Dröjsmålsränta	652	247
Pantsättningsavgift	3 438	2 100
Överlåtelseavgift	5 612	1 313
Administrativ avgift	343	0
Medlemsavgift	-150	0
Övriga fakturerade kostnader	1 470	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Summa	4 541 850	4 122 572

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	17 662
Övriga intäkter	0	800
Försäkringsersättning	299 254	0
Summa	299 254	18 462

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	67 751
Myndighetstillsyn	0	3 599
Gårdkostnader	30 667	16 709
Gemensamma utrymmen	0	25 305
Sophantering	2 369	0
Snöröjning/sandning	117 457	209 778
Serviceavtal	2 437	340
Fordon	2 249	62
Förbrukningsmaterial	4 664	2 151
Summa	159 843	325 695

[Handwritten signatures and initials]

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	16 300
Bostadsrättslägenheter	0	34 921
Dörrar och lås/porttele	0	33 347
VVS	99 535	125 945
Värmeanläggning/undercentral	120 997	51 133
Balkonger/altaner	128 139	0
Mark/gård/utemiljö	15 004	0
Garage/parkering	2 559	0
Vattenskada	30 401	358 863
Summa	396 636	620 509

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	46 756	0
VVS	0	33 750
Värmeanläggning	63 915	0
Ventilation	0	245 000
Tak	34 963	128 000
Fasader	200 306	0
Balkonger/altaner	72 839	0
Summa	418 778	406 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	67 881	72 041
Vatten	481 619	391 466
Sophämtning/renhållning	194 928	171 664
Grovsopor	10 531	21 349
Summa	754 959	656 520

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	293 415	266 741
Bredband	234 183	0
Fastighetsskatt	609 600	612 942
Korr. fastighetsskatt	-18 574	0
Summa	1 118 624	879 683

Handwritten signatures and initials:
 Z
 SP
 CH
 RB
 JL

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 844	3 907
Inkassokostnader	1 558	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	300
Revisionsarvoden extern revisor	28 200	27 500
Styrelseomkostnader	351	0
Fritids och trivselkostnader	150	11 340
Föreningskostnader	13 628	6 782
Förvaltningsarvode enl avtal	95 883	93 888
Överlåtelsekostnad	6 018	3 676
Pantsättningskostnad	5 160	3 152
Administration	6 448	12 005
Konsultkostnader	8 156	12 131
Bostadsrätterna Sverige	0	6 640
Summa	167 396	181 320

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	90 127	83 800
Lön - fastighetsskötare	38 293	30 975
Lön - övrigt	17 188	0
Arbetsgivaravgifter	30 225	22 040
Summa	175 832	136 815

Föreningen har haft anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 162 980	1 012 901
Summa	1 162 980	1 012 901

[Handwritten signatures and initials]

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 538 844	54 779 734
Årets inköp	0	-240 890
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 538 844	54 538 844
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 769 859	-20 263 305
Årets avskrivning	-747 444	-506 554
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 517 303	-20 769 859
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 021 541	33 768 985
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 352 000</i>	<i>3 352 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 934 000	77 308 000
Taxeringsvärde mark	89 880 000	74 920 000
Summa	169 814 000	152 228 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 197	11 891
Övriga kortfristiga fordringar	11 660	11 660
Transaktionskonto	1 707 726	1 390 050
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 808 883	2 481 774

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet bredband	31 690	0
Upplupna intäkter	7 042	0
Summa	38 732	0

[Handwritten signature]
CRA

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,94 %	7 886 651	7 958 651
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,01 %	7 361 906	7 433 906
Handelsbanken	2025-07-30	4,47 %	3 925 049	3 925 049
Stadshypotek AB	2025-07-30	3,36 %	2 479 256	2 479 256
Stadshypotek	2025-10-21	3,49 %	6 078 848	6 078 848
Summa			27 731 710	27 875 710
Varav kortfristig del			19 917 059	16 588 755

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 011 710 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	385	76 341
Uppl kostn el	7 311	0
Uppl kostn räntor	56 143	76 721
Uppl kostnad arvoden	63 700	63 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 015	20 015
Förutbet hyror/avgifter	420 410	345 011
Summa	567 964	581 788

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	51 006 000	51 006 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Årsavgifterna har höjts med 10 %.

[Handwritten signatures and initials]

Underskrifter

Vallenby 2025-04-04

Ort och datum



Roger Bodin
Ordförande



Catharina Hallgren
Styrelseledamot



Pär Gustavsson
Styrelseledamot



Sari Pesonen
Styrelseledamot



Tom Isenstein
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-07



Forvis Mazars AB
Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Sonja Lanneros
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örtagården
Org. nr 716419-2580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örtagården för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Örtagården för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 7 april 2025



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i BRF Örtagården

Organisationsnummer 716419-2580

Granskningsrapport

Jag har granskat verksamhetsårets protokoll och styrelsens räkenskaper för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Efter min genomgång av den auktoriserade revisorns och styrelsens material har jag varit i kontakt med revisorn i fråga om dennes kommentar om vinsten i andra stycket under rubrik Uttalande på sidan 2 i revisionsberättelsen. Han anser att formuleringen hänvisar till den positiva balans som finns på sidan 5 i förvaltningsberättelsen. I övrigt har jag inte funnit något ytterligare att kommentera.

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

Vallentuna 2025-04-10



Sonja Lanneros

Intern revisor