

Årsredovisning

för

Brf Örtagården

769615-8828

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Örtagården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Örtagården är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Salvian 1. Inflyttning skedde under 2008. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-15.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Conny Roos	Ordförande	2024
Eva-Lena Boudville	Vice ordförande	2024
Monika Pettersson	Sekreterare	2024
Jesper Ekeröth	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Ingrid Steen	Suppleant	2024
--------------	-----------	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i föreningen.
- Styrelsen har under året hållit 9 st (12) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Bergslagen.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Satu Lindkvist	Sammanställande	2024
Gustav Ekdahl		2024
Annelie Berggren		2024

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 36 bostadsrätter och en hyresrätt. Föreningen disponerar över 10 st garageplatser samt 26 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	14 st
4 rum och kök	8 st
5 rum och kök	5 st
Total tomtarea	3 798 kvm
Total area bostadsrätter	3 139 kvm
Total area hyresrätter	23 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telia
Hisscentralen
Ragnsells
Örebro Kommun
Kiwa
Infometric
Bostadsrätterna

Ekonomisk förvaltning, lokalvård, yttre- och fastighetsskötsel
El och fjärrvärme
Kabel-TV och datakommunikation
Hisservice och reparationer
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering, småel
Hissbesiktning
Mätning av el och varmvatten
Medlemskap och hemsida

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en förlust på 558 522 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 4%. Årsavgifterna kommer höjas med 3% fr om 2024-01-01. Avgiften för garage höjs med 20 kr och p-platser med 10 kr. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 650 kr/kvm.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

En underhållsplan har under året upprättats av Egeryds. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 472 190 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Under året har föreningen bytt ut mätutrusningen för el och varmvatten.

Entrén till 1:an har byggts om.

Lekplatsen har byggts om, samt lagt plattor och köpt in nya parkbänkar.

Planteringen på framsidan av fastigheten har bytts ut.

Övriga händelser

Föreningen gjorde en extraamotering om 500 000 kr på ett av lånen.

Ett elstöd på 47 190 kr har betalats ut 2023-08-22.

Styrelsen beslutade att byta ut all belysning i trapphus och på innergården. Arbetet kommer påbörjas under första halvåret 2024.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	53
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	4
Medlemmar vid årets slut	53

Under året har 3 st (2) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 411	2 312	2 269	2 210
Resultat efter finansiella poster	-559	278	459	200
Balansomslutning	73 318	74 035	76 935	76 335
Soliditet %	75	75	72	72
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	705	0	0	0
Årsavgift/totala intäkter	90	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	5 543	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	5 503	0	0	0
Sparande/kvm totalyta	57	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	212	0	0	0
Räntekänslighet i %	8	0	0	0

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror främst på ökade räntekostnader men även ökade driftskostnader i form av främst uppvärmning och underhåll av fastigheten. Styrelsen höjde årsavgifterna inför 2023 med 4% och inför 2024 med 3%, trots detta beräknas ett fortsatt underskott redovisas. Styrelsen följer löpande utvecklingen och kommer vid behov justera årsavgifterna ytterligare för att säkerställa föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	28 014 000	24 986 000	1 452 889	1 079 909	277 770
Balansering fg. års resultat				277 770	-277 770
Årets avs. till yttre fond			472 190	-472 190	
Årets disp. ur yttre fond			-148 000	148 000	
Årets resultat					<u>-558 522</u>
Eget kapital 2023-12-31	28 014 000	24 986 000	1 777 079	1 033 490	-558 522

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 357 679
Årets avsättning till fond	-472 190
Årets uttag ur fond	148 000
årets förlust	-558 522
	474 968

disponeras så att	
i ny räkning överföres	474 968
	474 968

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 410 534	2 311 554
Övriga rörelseintäkter		47 190	7 680
Summa rörelseintäkter		2 457 724	2 319 234
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 514 600	-1 225 530
Övriga externa kostnader	4	-128 100	-74 904
Personalkostnader och arvoden	5	-55 858	-50 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-590 646	-575 278
Summa rörelsekostnader		-2 289 204	-1 926 091
Rörelseresultat		168 520	393 143
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 042	-115 372
Summa finansiella poster		-727 042	-115 372
Resultat efter finansiella poster		-558 522	277 771
Årets resultat		-558 522	277 770

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 617 003	72 007 431
Inventarier, verktyg och installationer	7	462 297	508 834
Summa materiella anläggningstillgångar		72 079 300	72 516 265
Summa anläggningstillgångar		72 079 300	72 516 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	39 472	34 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	103 316	163 100
Summa kortfristiga fordringar		142 788	197 978
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	0
		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	594 918	1 321 250
Summa kassa och bank		594 918	1 321 250
Summa omsättningstillgångar		1 237 706	1 519 228
SUMMA TILLGÅNGAR		73 317 006	74 035 493

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 000 000	53 000 000
Fond för yttre underhåll		1 777 079	1 452 889
Summa bundet eget kapital		54 777 079	54 452 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 033 490	1 079 909
Årets resultat		-558 522	277 770
Summa fritt eget kapital		474 968	1 357 679
Summa eget kapital		55 252 047	55 810 568
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	11 500 000
Summa långfristiga skulder		0	11 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	17 400 000	6 400 000
Leverantörsskulder		198 132	14 187
Aktuella skatteskulder		114 996	110 186
Övriga skulder		148	8 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	351 683	192 477
Summa kortfristiga skulder		18 064 959	6 724 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 317 006	74 035 493

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-558 522

277 770

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

590 646

575 278

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

32 124

853 048

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

55 190

-39 327

Förändring av kortfristiga skulder

340 034

-176 840

Kassaflöde från den löpande verksamheten

427 348

636 881

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-153 681

-66 925

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-153 681

-66 925

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-500 000

-3 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-500 000

-3 000 000

Årets kassaflöde

-226 333

-2 430 044

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 321 250

3 751 294

Likvida medel vid årets slut

1 094 918

1 321 250

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

Avsättning för framtida underhåll av fastigheten sker på basis av föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestande, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

<i>Tillgång</i>	<i>ÅR</i>
Byggnad	125
Elinstallation och dörrautomatik	10
Solcellsanläggning	19
Markanläggning	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntakänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår uppvärmning, bredband och TV. Det tillkommer el och vatten.

	2023	2022
Hysesint garage/p-platser	145 200	145 575
Årsavgifter bostäder	2 033 828	1 953 720
Hysesintäkter bostäder	37 000	40 000
Småskalig elproduktion solceller	5 727	9 950
Varmvatten och el via Minol	14 291	162 312
Elintäkt laddstolpar	14 051	0
El-avg rörl momspl	107 159	0
Varmvatten, rörlig avgift	53 271	0
Öres- och kronutjämning	7	-3
	2 410 534	2 311 554

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	0	4 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	74 834	42 552
Hissbesiktning	5 954	7 691
Serviceavtal	25 844	8 422
Snöröjning och sandning	105 734	83 051
Rep bostäder	11 817	50 264
Rep gemensamma utr	75 856	5 766
Rep hiss	0	24 813
Fastighetsel	196 112	226 437
Fjärrvärme	398 932	277 795
Vatten	75 465	80 932
Sophämtning	63 563	55 517
Fastighetsförsäkringar	74 204	45 201
Fastighetsavgift/skatt	58 793	80 996
Förvaltningsarvode, grundavtal	122 064	116 172
Underh gemensamma utr	148 000	39 688
Datakommunikation	74 445	75 733
Programvaror	2 983	0
	1 514 600	1 225 530

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga reduktioner av inköpspriser	6 544	6 850
Förbrukningsmaterial	6 425	1 634
Kreditupplysning	0	200
Fast telefoni	1 542	1 282
Ersättningar till revisor	16 625	14 000
Övriga förvaltningskostnader	56 436	2 513
Bankkostnader	5 720	2 510
Övriga externa tjänster	0	16 000
Medlems-/föreningsavgift	5 410	5 330
Kabel-TV	0	24 585
Förbrukningsinventarier	29 398	0
	128 100	74 904

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner till tjänstemän	43 500	40 858
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	12 358	9 521
	55 858	50 379

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	77 066 925	77 000 000
Årets anskaffningar	153 681	66 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 220 606	77 066 925
Ingående avskrivningar	-5 059 494	-4 530 753
Årets avskrivningar	-544 109	-528 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 603 603	-5 059 494
Utgående redovisat värde	71 617 003	72 007 431
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	22 800 000	22 800 000
	80 800 000	80 800 000
Bokfört värde byggnader	57 617 003	58 007 431
Bokfört värde mark	14 000 000	14 000 000
	71 617 003	72 007 431

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	719 892	719 892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	719 892	719 892
Ingående avskrivningar	-211 058	-164 521
Årets avskrivningar	-46 537	-46 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 595	-211 058
Utgående redovisat värde	462 297	508 834

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	578	12
Momsfordran	37 000	33 462
Övriga fordringar	1 894	1 404
	39 472	34 878

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	12 637	11 477
Förutbetald kabel-tv, bredband	16 543	16 543
Förutbetalda medlemskap	5 410	5 410
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 615	30 199
Upplupen intäkt, årsavgif varmvatten och el	0	99 471
Upplupen intäkt varmvatten	11 658	0
Upplupen intäkt el	24 453	0
	103 316	163 100

Not 10 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	594 918	1 321 250
	594 918	1 321 250

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	3,460	2024-01-02	6 000 000	6 000 000
Danske Bank	3,950	2024-12-30	6 000 000	6 000 000
	0,94+			
Danske Bank	Stibor3M	2025-12-30	5 400 000	5 900 000
			17 400 000	17 900 000

Amorteringar enligt avtal	750 000	0
---------------------------	---------	---

Långfristig del: 0 kr
Kortfristig del: 17 400 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 17 400 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	27 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 781	0
Förutbetalda intäkter	211 547	45 087
Upplupen fjärrvärmekostnad	59 339	50 124
Upplupen elkostnad	27 518	49 768
Upplupet revisorsarvode	14 000	13 000
Upplupet styrelsearvode	26 250	26 250
Upplupna sociala avgifter	8 248	8 248
	351 683	192 477

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Conny Roos
Ordförande

Monika Pettersson
Ledamot

Jesper Ekeröth
Ledamot

Eva-Lena Boudville
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
138 Brf Örtagården 230101-231231

Unikt dokument-id:
b34b87c9-b221-4d39-aa14-a84dc42315f9

Dokumentets fingeravtryck:
873320d5ebbaf4c9a722d61068b1f2eb82269007b1967d54a52068fd7804bf63eb71b54b355efa16088
ba87d47a751cc35777424203b4209fe34d13ef4f945b6

Undertecknare

 Monika Pettersson Brf Örtagården E-post: monika.pettersson@rejmes.se Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 62.13.9.142	Signerad med BankID: MONIKA PETTERSSON (19610815****) Betrodd tidsstämpel: 2024-05-30 07:52:27 UTC 
 Jesper Ekeröth Brf Örtagården E-post: jesper.ekeroth@gmail.com Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone) IP nummer: 185.5.20.108	Signerad med BankID: JESPER EKEROTH (19920528****) Betrodd tidsstämpel: 2024-05-30 08:07:46 UTC 
 Eva-Lena Boudville Brf Örtagården E-post: evalena.boudville@gmail.com Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.7.7 (smartphone) IP nummer: 217.213.64.98	Signerad med BankID: Eva-Lena Gunilla Boudville (19640527****) Betrodd tidsstämpel: 2024-05-30 13:21:05 UTC 
 Conny Roos E-post: conny.roos@hectorrail.com Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 78.66.237.43	Signerad med BankID: CONNY ROS (19620505****) Betrodd tidsstämpel: 2024-05-30 13:27:02 UTC 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se

Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 52.166.4.227

Signerad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-06-03 09:18:09 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-06-03 09:18:09 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Örtagården, org.nr. 769615–8828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örtagården för räkenskapsåret 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 Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 Örtagården för räkenskapsåret 2023 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.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-03 09:17:31 UTC



Penneo dokumentnyckel: 33A42-B3YJG-GIJ55-0VUZC-8JHJC-EOENC

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>