



Årsredovisning 2023



Brf Örsbaken 2

Org nr 769614-8159

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 2023. 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 2016 är avgälden 137 900 kr/år. Omförhandling med nytt fastställt belopp sker den 30 september 2024.

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 58 793 kr år 2023. 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 2023 uppgår till 753 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan med 400 000 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 3 stycken fastighetslån om sammanlagt 11 450 000 kr hos Swedbank. Räntesatser och omsättningsdatum framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter: Martin Andersson
 Simon Danielsson
 Annika Wincent
 Robert Öberg
 Kristin Hagen

Suppleanter: Linnea Linderoth

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB
Erik Davidsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde i början av året avgifterna med 7%.
Under året har även ovk utförts där åtgärder kommer utföras under 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (42) medlemmar. Under året har 7 (2) överlåtelser skett till ett snittpris av 56 095 (64 655) kr/kvm. 2 andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 729	1 610	1 641	1 650
Resultat efter finansiella poster	-562	-2 680	-978	-564
Resultat exklusive avskrivningar	112	-2 006	-303	110
Soliditet (%)	66	67	66	64
Skuldränta (%)	1,58	1,22	1,21	1,18
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	18	17	30	30
Belåningsgrad %	32	32	33	35
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	753	737	756	759
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 936	5 936	6 973	6 973
Skuldsättning/kvm (kr)	5 624	0	0	0
Sparande/kvm (kr)	71	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7,88	0,00	0,00	0,00
Energikostnad/kvm (kr)	276	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	0	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Föreningens underskott beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att höja årsavgifterna från och med 2024-01-01.

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	734 902	-10 072 893	-2 680 494	24 108 752
Disposition av föregående års resultat:			-734 902	-1 945 592	2 680 494	0
Årets resultat					-562 407	-562 407
Belopp vid årets utgång	29 534 500	6 592 737	0	-12 018 485	-562 407	23 546 345

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 018 485
årets förlust	-562 407
	-12 580 892

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	400 000
ianspråkats från yttre fond	-33 348
i ny räkning överföres	-12 947 544
	-12 580 892

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 729 114	1 610 204
Övriga rörelseintäkter		6 744	1 508
Summa rörelseintäkter		1 735 858	1 611 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 196 407	-3 218 798
Övriga externa kostnader	4	-192 685	-189 593
Personalkostnader	5	-78 339	-66 705
Avskrivningar		-674 073	-674 073
Summa rörelsekostnader		-2 141 504	-4 149 169
Rörelseresultat		-405 646	-2 537 457
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		24 567	8 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 328	-151 274
Summa finansiella poster		-156 761	-143 037
Resultat efter finansiella poster		-562 407	-2 680 494
Årets resultat		-562 407	-2 680 494

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	33 906 852	34 580 925
Summa materiella anläggningstillgångar		33 906 852	34 580 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	72 200	72 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 200	72 200
Summa anläggningstillgångar		33 979 052	34 653 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 654	0
Övriga fordringar	8	745 092	565 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 569	77 259
Summa kortfristiga fordringar		894 315	643 039
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		756 035	733 410
Summa kassa och bank		756 035	733 410
Summa omsättningstillgångar		1 650 350	1 376 449
SUMMA TILLGÅNGAR		35 629 402	36 029 574

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 127 237	36 127 237
Fond för yttre underhåll		0	734 902
Summa bundet eget kapital		36 127 237	36 862 139
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-12 018 485	-10 072 893
Årets resultat		-562 407	-2 680 494
Summa ansamlad förlust		-12 580 892	-12 753 387
Summa eget kapital		23 546 345	24 108 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 300 000	11 450 000
Summa långfristiga skulder		6 300 000	11 450 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10	5 150 000	0
Förskott från kunder		13 650	13 650
Leverantörsskulder		80 491	79 374
Skatteskulder		129 996	123 346
Övriga skulder		885	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	408 035	254 452
Summa kortfristiga skulder		5 783 057	470 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 629 402	36 029 574

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-562 407	-2 680 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		674 073	674 073
Förändring skatteskuld/fordran		1 665	3 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		113 331	-2 002 434
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-67 654	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 310	1 769
Förändring av leverantörsskulder		1 117	13 841
Förändring av kortfristiga skulder		5 304 467	-4 053 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 346 951	-6 040 136
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-5 150 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 150 000	2 000 000
Årets kassaflöde		196 951	-4 040 136
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 233 776	5 273 912
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 430 727	1 233 776

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

	2023	2022
Årsavgifter	1 453 810	1 321 931
Hysesintäkter, bostäder	142 743	157 023
Hysesintäkter, lokaler	69 598	68 287
Kabel-TV och bredband	62 964	62 964
	1 729 115	1 610 205

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	49 875	48 250
Trädgårdsskötsel	56 650	26 450
Städkostnader	77 878	73 046
Snöröjning/sandning	50 913	54 997
Serviceavtal	2 768	3 509
Besiktningkostnader	0	10 069
Reparationer	49 467	77 910
Planerat underhåll	33 348	2 188 641
Fastighetsel	53 171	65 935
Uppvärmning	339 636	303 839
Vatten och avlopp	170 076	68 424
Avfallshantering	40 832	29 130
Försäkringskostnader	66 536	59 474
Tomträttsavgäld	137 900	137 900
Bredband	63 959	62 964
Förbrukningsmaterial	3 398	8 259
	1 196 407	3 218 797

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	7 500	7 500
Fastighetsavgift	58 793	56 203
Datorkommunikation	785	954
Föreningsgemensamma kostnader	18 744	14 994
Revisionsarvode	20 625	19 625
Ekonomisk förvaltning	69 238	66 376
Bankkostnader	238	250
Konsultarvoden	0	11 828
Underhållsplan	10 118	9 569
Övriga poster	6 645	2 294
	192 686	189 593

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	50 000
Utbildning	0	995
Sociala avgifter	18 339	15 710
	78 339	66 705

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 923 955	43 923 955
Ingående avskrivningar	-9 343 030	-8 668 957
Årets avskrivningar	-674 073	-674 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 017 103	-9 343 030
Utgående redovisat värde	33 906 852	34 580 925
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

	2023-12-31	2022-12-31
38 aktier i Fastum AB, 556730-0883, à 1 900 kr	72 200	72 200
	72 200	72 200

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70 399	65 414
Avräkningskonto förvaltare	674 693	500 366
	745 092	565 780

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	11 298	10 043
Tomträttsavgäld	34 475	34 475
Bredband	15 741	15 741
Ekonomisk förvaltning	17 563	17 000
hemsida	1 569	0
Serviceavtal	923	0
	81 569	77 259

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	0,85	2025-10-24	6 300 000	6 300 000
Swedbank	3,79	2024-10-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,65	2024-11-25	3 150 000	3 150 000
Kortfristig del av lån			-5 150 000	0
			6 300 000	11 450 000

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: 5 150 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	22 177	28 334
Styrelsearvoden	44 207	50 000
Sociala avgifter	13 879	15 700
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	5 355	10 600
Fjärrvärme	51 351	47 187
Fastighetskötsel	4 125	0
Avfallskostnader	7 898	7 006
Vatten- och avlopp	99 919	12 682
Planerat underhåll	722	0
Förutb hyror/avg, ej reskontra	4 112	3 853
Förutbetalda avgifter och hyror	136 290	61 090
	408 035	254 452

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	14 300 000	14 300 000
	14 300 000	14 300 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Martin Andersson

Simon Danielsson

Annika Wincent

Robert Öberg

Kristin Hagen

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

Erik Davidsson
Revisor
Borevision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Örsbaken_2.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-04 14:00:29

Dokumentet är undertecknat av:

 Annika Madeleine Wincent (19750402XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-24 09:33:54
 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor	2024-04-04 14:00:29
 KRISTIN HAGEN (19731208XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-24 09:34:24
 MARTIN ANDERSSON (19900508XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-26 10:57:53
 ROBERT ÖBERG (19880823XXXX) Ledamot	2024-04-03 20:46:01
 Eric Simon Danielsson (19910109XXXX) Styrelsemedlem	2024-03-25 11:18:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Örsbaken_2.pdf (244566 byte)

E3E1EBB1ABF56EF94D72C7BF3E6E0D4974DF3C832872B42547F0CA92E56282A37375DBAB4142DF86E801
5389A047C0F462212574DAFF9DF3E0E5B18A5BEF0718

<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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-04 14:01:45

Dokumentet är undertecknat av:

 ERIK DAVIDSSON (19620623XXXX) Revisor

2024-04-04 14:01:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (139231 byte)

A19F5E499B153BC1484FD54A80D9F96C1B89C8C815DC87A2CEBE4AAB97FF0227EE44EC5EFDF6531402B1
AA0692E98DABB0DB25DB7E2CD2DE1AD4A194792ABE52

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

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

