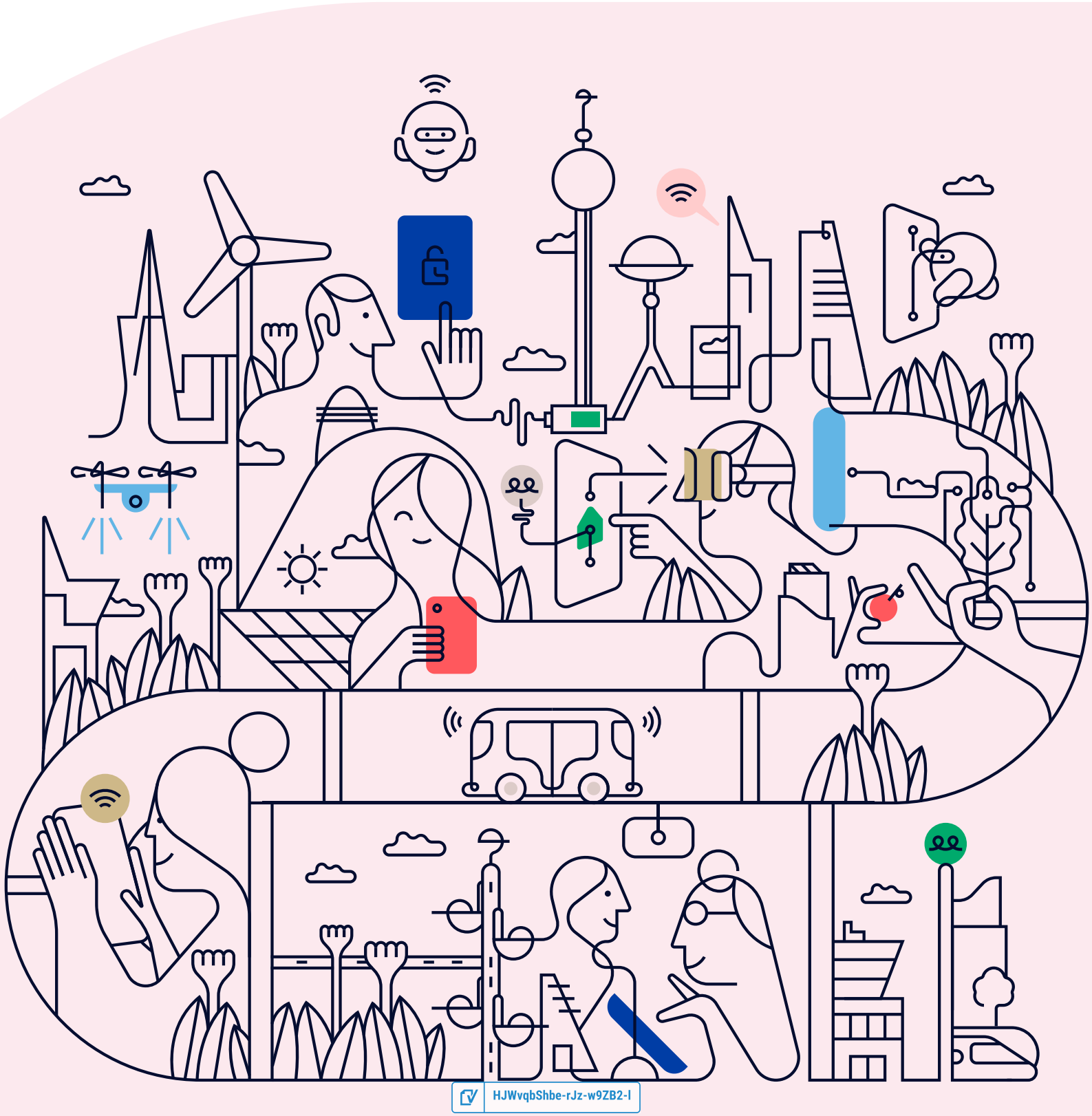
2025
Årsredovisning

Brf Örtagården



HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Välkommen till årsredovisningen för Brf Örtagården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

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.

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:149	1985	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1984-1985.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 7158 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 158 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roger Bodin	Ordförande
Catharina Hallgren	Styrelseledamot
Karl Axel Efon Lysén	Styrelseledamot
Pär Gustavsson	Styrelseledamot
Tom Isenstein	Styrelseledamot
Anna Nicolaisen	Suppleant
Islam Ahmed Habib	Suppleant
Sophie Heino Lennholm	Suppleant

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Valberedning

Niklas Norrby (sammankallande), Kicki Reinhard, Sari Pesonen

Firmateckning

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

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	Borev Revision AB
Josefine Olsson	Revisorssuppleant	av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant
Stig Nyman	Internrevisor	
Pierre Liard	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell 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	Bahnhof
Internet via fiber	Bahnhof
Lägenhetsförteckning	SBC
Monta/Skårebo	Elbilsladdning
Service av garageportar	Assa Abloy
Snöröjning	Pantemo Bygg och Maskin
Sophantering	Prezero
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Underhåll av värempannor	Team Wåhlin
Vatten	Roslagsvatten AB

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början 101 och slut var 101 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 169 404	4 541 850	4 122 572	3 752 064
Resultat efter fin. poster	410 698	-154 982	-737 846	687 560
Soliditet (%)	28	27	27	28
Yttre fond	4 271 142	4 042 920	3 802 670	3 165 146
Taxeringsvärde	169 814 000	169 814 000	152 228 000	152 228 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	701	633	575	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	93,6	99,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 854	3 874	3 894	3 916
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 854	3 874	3 894	3 916
Sparande / kvm totalyta, kr	179	141	58	203
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	9	10	12
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	67	55	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	95	77	65	58
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	4,18	3,62	0,61
Räntekänslighet (%)	5,49	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.

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 499 958	-	-	2 499 958
Fond, yttre underhåll	4 042 920	-418 778	647 000	4 271 142
Balanserat resultat	3 837 363	263 796	-647 000	3 454 159
Årets resultat	-154 982	154 982	410 698	410 698
Eget kapital	**10 225 259**	**0**	**410 698**	**10 635 957**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 101 159
Årets resultat	410 698
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-647 000
Totalt	**3 864 856**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	117 024
Balanseras i ny räkning	**3 981 880**

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

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 169 405	4 541 850
Övriga rörelseintäkter	3	379 850	299 254
Summa rörelseintäkter		**5 549 255**	**4 841 104**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 127 556	-2 848 839
Övriga externa kostnader	9	-260 453	-167 396
Personalkostnader	10	-138 632	-175 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-750 183	-747 444
Summa rörelsekostnader		**-4 276 824**	**-3 939 512**
RÖRELSERESULTAT		**1 272 431**	**901 593**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 493	106 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-915 226	-1 162 980
Summa finansiella poster		**-861 733**	**-1 056 575**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**410 698**	**-154 982**
ÅRETS RESULTAT		**410 698**	**-154 982**

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	32 274 097	33 021 541
Maskiner och inventarier	13	325 970	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**32 600 067**	**33 021 541**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**32 603 567**	**33 025 041**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	26 747
Övriga fordringar	15	3 189 659	2 808 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	148 623	38 732
Summa kortfristiga fordringar		**3 338 282**	**2 874 362**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 111 779	2 791 402
Summa kassa och bank		**3 111 779**	**2 791 402**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 450 061**	**5 665 764**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 053 628**	**38 690 806**

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 499 958	2 499 958
Fond för yttre underhåll		4 271 142	4 042 920
Summa bundet eget kapital		**6 771 100**	**6 542 878**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 454 159	3 837 363
Årets resultat		410 698	-154 982
Summa fritt eget kapital		**3 864 856**	**3 682 381**
SUMMA EGET KAPITAL		**10 635 956**	**10 225 259**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 404 305	7 814 651
Summa långfristiga skulder		**6 404 305**	**7 814 651**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	21 184 665	19 917 059
Leverantörsskulder		312 852	112 255
Skatteskulder		76 127	53 979
Övriga kortfristiga skulder		-1 838	-361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	441 561	567 964
Summa kortfristiga skulder		**22 013 367**	**20 650 896**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 053 628**	**38 690 806**

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 272 431**	**901 593**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	750 183	747 444
	2 022 614	**1 649 037**
Erhållen ränta	20 311	106 405
Erlagd ränta	-941 447	-1 183 558
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 101 477**	**571 884**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 173	-51 658
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	121 086	27 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 172 390**	**547 862**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-328 709	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-328 709**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-142 740	-144 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-142 740**	**-144 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**700 941**	**403 862**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 569 428**	**5 165 566**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**6 270 369**	**5 569 428**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Örtagården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 och vatten.

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	1,50 %
Elbilsladdare	10,00 %

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

För småhus är det kommunal fastighetsavgift 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

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.

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 020 920	4 527 466
Hyresintäkter lokaler	2 000	2 000
Elintäkter laddstolpe	119 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	14 194	0
Påminnelseavgift	600	1 020
Dröjsmålsränta	0	652
Pantsättningsavgift	2 940	3 438
Överlåtelseavgift	6 468	5 612
Administrativ avgift	3 283	343
Medlemsavgift	0	-150
Övriga fakturerade kostnader	0	1 470
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	**5 169 405**	**4 541 850**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	379 850	299 254
Summa	**379 850**	**299 254**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gårdkostnader	17 505	30 667
Sophantering	0	2 369
Snöröjning/sandning	111 614	117 457
Serviceavtal	4 004	2 437
Fordon	62	2 249
Förbrukningsmaterial	0	4 664
Summa	**133 185**	**159 843**

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	4 530	0
VVS	77 219	99 535
Värmeanläggning/undercentral	84 495	120 997
Elinstallationer	13 744	0
Fasader	15 189	0
Balkonger/altaner	0	128 139
Mark/gård/utemiljö	17 800	15 004
Garage/parkering	14 311	2 559
Vattenskada	746 932	30 401
Skador/klotter/skadegörelse	5 028	0
Summa	**979 247**	**396 636**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	46 756
Värmeanläggning	0	63 915
Elinstallationer	117 024	0
Tak	0	34 963
Fasader	0	200 306
Balkonger/altaner	0	72 839
Summa	**117 024**	**418 778**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	94 031	67 881
Vatten	585 338	481 619
Sophämtning/renhållning	208 020	194 928
Grovsopor	7 909	10 531
Summa	**895 298**	**754 959**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	256 590	293 415
Bredband	101 476	234 183
Fastighetsskatt	644 736	609 600
Korr. fastighetsskatt	0	-18 574
Summa	**1 002 802**	**1 118 624**

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	4 964	1 844
Juridiska åtgärder	51 395	0
Inkassokostnader	3 167	1 558
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	12	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 375	28 200
Styrelseomkostnader	0	351
Fritids och trivselkostnader	9 784	150
Föreningskostnader	7 038	13 628
Förvaltningsarvode enl avtal	102 295	95 883
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	7 056	5 160
Administration	7 519	6 448
Konsultkostnader	13 500	8 156
Bostadsrätterna Sverige	6 640	0
Summa	**260 453**	**167 396**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	93 698	90 127
Lön - fastighetsskötare	23 450	38 293
Lön - övrigt	0	17 188
Arbetsgivaravgifter	21 484	30 225
Summa	**138 632**	**175 832**

Föreningen har haft anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	915 226	1 162 980
Summa	**915 226**	**1 162 980**

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 538 844	54 538 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**54 538 844**	**54 538 844**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 517 303	-20 769 859
Årets avskrivning	-747 444	-747 444
Utgående ackumulerad avskrivning	**-22 264 747**	**-21 517 303**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**32 274 097**	**33 021 541**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 352 000*	*3 352 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 934 000	79 934 000
Taxeringsvärde mark	89 880 000	89 880 000
Summa	**169 814 000**	**169 814 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	328 709	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**328 709**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 739	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 739**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**325 970**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 409	19 197
Övriga kortfristiga fordringar	11 660	11 660
Transaktionskonto	2 100 199	1 707 726
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**3 189 659**	**2 808 883**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 741	0
Förutbet försäkr premier	85 531	0
Förutbet bredband	23 168	31 690
Upplupna intäkter	0	7 042
Upplupna ränteintäkter	33 183	0
Summa	**148 623**	**38 732**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,35 %	7 289 906	7 361 906
Handelsbanken	2028-07-30	2,82 %	3 925 049	3 925 049
Stadshypotek AB	2028-07-30	2,82 %	2 479 256	2 479 256
Stadshypotek	2026-10-21	2,46 %	6 078 848	6 078 848
Stadshypotek	2026-12-30	2,94 %	7 815 911	7 886 651
Summa			**27 588 970**	**27 731 710**
Varav kortfristig del			21 184 665	19 917 059

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 875 270 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.

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 384	385
Uppl kostn el	8 670	7 311
Uppl kostn räntor	29 922	56 143
Uppl kostnad arvoden	63 700	63 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 015	20 015
Förutbet hyror/avgifter	0	420 410
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	310 870	0
Summa	**441 561**	**567 964**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 006 000	51 006 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 1 januari 2026 kommer Norrorts Boservice AB att stå för föreningens ekonomiska förvaltning.

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna

Catharina Hallgren
Styrelseledamot

Karl Axel Efon Lysén
Styrelseledamot

Pär Gustavsson
Styrelseledamot

Roger Bodin
Ordförande

Tom Isenstein
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borev Revision AB
Josefine Olsson inträdande revisorssuppleant
Revisorsuppleant

Pierre Liard
Revisorssuppleant

HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 19:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.04.2026 13:15

DOCUMENT ID:
rJz-w9ZB2-l

ENVELOPE ID:
HJWvqbShbe-rJz-w9ZB2-l

DOCUMENT NAME:
Brf Örtagården, 716419-2580 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
4141141c49ea484a5de8cf531c70b6c1f5f848835d05bab3be3ff7066a1ccadb70f25fea383a765e75f58223f93020adab8634c18b3971a58b56b0331a689abb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CATHARINA HALLGREN	**Signed**	**09.04.2026 13:52**	**eID**	**Swedish BankID**
hallgren.catharina@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 13:52	Low	IP: 82.196.111.36
2. Karl Axel Efon Lysén	**Signed**	**09.04.2026 14:03**	**eID**	**Swedish BankID**
lysen.karl@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 13:49	Low	IP: 176.10.144.18
3. ROGER BODIN	**Signed**	**09.04.2026 15:03**	**eID**	**Swedish BankID**
rogerbodin@hotmail.com	Authenticated	09.04.2026 15:02	Low	IP: 176.10.136.107
4. PÄR GUSTAVSSON	**Signed**	**09.04.2026 16:04**	**eID**	**Swedish BankID**
pargustavsson60@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 16:01	Low	IP: 90.130.48.77
5. TOM ISENSTEIN	**Signed**	**09.04.2026 16:37**	**eID**	**Swedish BankID**
tom@isenstein.se	Authenticated	09.04.2026 16:36	Low	IP: 182.232.219.210
6. Pierre Liard	**Signed**	**09.04.2026 18:28**	**eID**	**Swedish BankID**
pierre.liard@annell.se	Authenticated	09.04.2026 18:25	Low	IP: 82.196.111.118
7. Maria Josefine Olsson	**Signed**	**09.04.2026 19:24**	**eID**	**Swedish BankID**
josefine.olsson@borev.se	Authenticated	09.04.2026 19:16	Low	IP: 78.70.71.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örtagården, org.nr 716419-2580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örtagården för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

rJeWPcbHhbe-SJeWv5bBhZl

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örtagården för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

_____
Josefine Olsson
Revisor

rJeWPcbHhbe-SJeWv5bBhZl

SEALED BY Verified RJEWPCBHHBE-SJEWV5BBHZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 19:25

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.04.2026 13:15

DOCUMENT ID:
SJeWv5bBhZl

ENVELOPE ID:
rJeWPcbHhbe-SJeWv5bBhZl

DOCUMENT NAME:
Brf Örtagården revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
82b1950f9d68d89f67fb4580410b765616a25ed7ed71b0
a0951236c1815b3be92d2a22c627f27b7352901f128d10
7fe117613a28e33f59bb3c5a821802dcd7da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Josefine Olsson	Signed	09.04.2026 19:25	eID	Swedish BankID
josefine.olsson@borev.se	Authenticated	09.04.2026 19:16	Low	IP: 78.70.71.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Granskningsrapport

Till föreningsstämman i BRF Örtagården

Organisationsnummer 716419-2580

Jag har granskat verksamhetsårets protokoll och styrelsens förvaltning
För räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Jag har tagit del av den auktoriserade revisors revisionsberättelse om den granskning
Som gjorts i fråga om kontroller,upprättande av årsredovisningen mm.

I likhet med den auktoriserade revisorn tillstyrker jag att föreningsstämman
Beslutar att fastställa resultat- och balansräkningen samt beviljar styrelsen
Ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vallentuna 2026-04-09

Pierre Liard

Pierre Liard

Revisorssuppleant

ByZ-D5ZB3bg-By4bPcZr3Ze

SEALED BY Verified BYZ-D5ZB3BG-BY4BPCZR3ZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 18:26

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 09.04.2026 13:15

DOCUMENT ID:
By4bPcZr3Ze

ENVELOPE ID:
ByZ-D5ZB3bg-By4bPcZr3Ze

DOCUMENT NAME:
BRF Örtagården granskningsrapport 2025 26-04-09.pdf
1 page

SHA-512:
a6483aa8c03244f678b23112aaa3076264ce5163565e70aaf342a01bf5805d5e464874560af5bf9b6334219ff64c1396409a02bd6be71e535cb7a3179c3307b0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pierre Liard	Signed	09.04.2026 18:26	eID	Swedish BankID
pierre.liard@annell.se	Authenticated	09.04.2026 18:25	Low	IP: 82.196.111.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed