



ÅRSREDOVISNING

Brf Orren 2

Org nr 716421-8476

2023-01-01 – 2023-12-31

Handwritten signatures in blue ink:
A
B
C
D

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens trettionde verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Orren 2 registrerades hos Bolagsverket 1992-03-02.
Ekonomisk plan är upprättad 1993-11-25 och registrerad hos Bolagsverket 1993-12-03.
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-07-24.
Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-09.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Jadranka Sars	ordförande	
Urban Hjelm	vice ordförande	
Daniel Olsson	sekreterare	
Anders Karlsson	kassör	
Anna Herin	fastighetsansvarig	fr.o.m. 2023-02-01, tidigare suppleant
Felicia Gustafsson	suppleant	fr.o.m. 2023-05-09

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten, varav 4 st. före föreningsstämman den 9 maj 2023.

Styrelsearvoden avseende 2023 om 58 750 kr (föregående år 56 900 kr) exklusive sociala avgifter har utbetalats.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel, Baker Tilly	ordinarie revisor
Fredrik From, Baker Tilly	revisorsuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gerd Henriksson (sammankallande), Karl Glansborg och Stefania Winroth

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Orren 2 med adress Östermalmsgatan 84, 114 50 Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1907, innehåller 48 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 3 744 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	8	24	12	4	48
S:a yta	348	1 642	1 241	513	3 744

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 1 015 m².

I källarplanet finns soprum med källsortering, cykelrum och tvättstuga. Styrelserum finns på plan ett. Lägenhetsförråd är belägna på vinden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 251 000 000 kr (föreg år 251 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	62 000	18 000	80 000
Mark	155 000	16 000	171 000
Summor	217 000	34 000	251 000

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 62 tkr (föreg år ca 46 tkr).

Årets genomförda planerade underhållsarbeten uppgår till ca 219 tkr (ca 117 tkr), se vidare Not 3.

Inga investeringar har skett under året.

Framtida planerat underhåll

Styrelsen följer föreningens underhållsplan, senast uppdaterad 2024-02-19.

Under det kommande året 2024 planerar föreningen att genomföra vissa underhållsarbeten och projektering av arbeten enligt underhållsplanen med följande uppskattade kostnader enligt planen.

Byte av korggrind höger hiss	85 tkr (planerad till 2023, men utfördes januari 2024)
Mindre taklagning	2 tkr
Summa	87 tkr

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Tived Fastighetsservice AB.
Städningen har skötts av firma Magic Maid.

Fastigheten är ansluten till Tele2's kabelnät för TV. Grundutbudet av TV-kanaler ingår i årsavgiften.
Ett fibernät med Open Universe som kommunikationsoperatör finns installerat.

Uttagna panter 24 596 000 kr varav ställda 0 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Fr o m 2011-01-01 uttas ingen årsavgift.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 48 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.
Dessutom finns i fastigheten 5 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Under 2023 har 2 st överlåtelser ägt rum.

Förändringar i medlemsantalet

	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	70	69
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	69	70

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 695 812	3 367 197	3 228 503	3 220 347
Resultat efter finansiella poster	1 367 511	1 127 407	- 124 442	289 270
Balansomslutning	36 889 143	35 725 122	34 508 057	34 541 618
Kassa och bank	11 382 669	10 185 959	8 726 030	8 521 235
Soliditet	95%	94%	94%	95%
Skuldkvot	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	0	0
Årsavgift kr/m ² (BR)/år	0	0	0	0
Årsavgifternas andel av tot intäkter	0%	0%	0%	0%
Energikostnad kr/m ² (tot)	200	179	184	162
Sparande kr/m ² (tot)	383	311	276	322

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 786 000	6 562 814	2 214 770	1 974 966	1 127 407	33 665 957
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			753 000	-753 000		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-117 079	117 079		
Balanseras i ny räkning				1 127 407	-1 127 407	
Årets resultat					1 367 511	1 367 511
Belopp vid årets utgång	21 786 000	6 562 814	2 850 691	2 466 452	1 367 511	35 033 468

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 466 452
Årets resultat	1 367 511
Summa	3 833 963

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	753 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 219 372
Balanseras i ny räkning	3 300 335
Summa	3 833 963

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

100
VA
PC
MS

Resultaträkning	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	3 695 812	3 367 197
Övriga rörelseintäkter	2	<u>27 193</u>	<u>31 020</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 723 005	3 398 217
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 2 283 197	- 2 021 004
Personalkostnader	4	- 70 941	- 69 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 236 013</u>	<u>- 236 013</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 590 151	- 2 327 001
<i>Rörelseresultat</i>		1 132 854	1 071 216
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		234 657	56 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>0</u>	<u>- 8</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		234 657	56 191
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		1 367 511	1 127 407
<i>Årets resultat</i>		1 367 511	1 127 407


Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	<u>24 935 911</u>	<u>25 171 924</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 935 911	25 171 924
Summa anläggningstillgångar		24 935 911	25 171 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 951	32 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>539 612</u>	<u>334 821</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		570 563	367 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>11 382 669</u>	<u>10 185 959</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		11 382 669	10 185 959
Summa omsättningstillgångar		11 953 232	10 553 198
SUMMA TILLGÅNGAR		36 889 143	35 725 122

do R
VA

MP

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 348 814	28 348 814
Fond för yttre underhåll		<u>2 850 691</u>	<u>2 214 770</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 199 505	30 563 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 466 452	1 974 966
Årets resultat		<u>1 367 511</u>	<u>1 127 407</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 833 963	3 102 373
SUMMA EGET KAPITAL		35 033 468	33 665 957
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	<u>289 356</u>	<u>289 356</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		289 356	289 356
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		217 923	132 174
Skatteskulder	9	85 824	57 400
Övriga skulder		247 619	245 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>1 014 953</u>	<u>1 335 088</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 566 319	1 769 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 889 143	35 725 122

Kassaflödesanalys

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 132 854	1 071 216
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>236 013</u>	<u>236 013</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	1 368 867	1 307 229
Erhållen ränta och utdelning	234 657	56 199
Erlagd ränta	0	- 8
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 603 524	1 363 420
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	- 203 324	6 851
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 203 490</u>	<u>89 658</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 406 814	96 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 196 710	1 459 929
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 196 710	1 459 929
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	1 196 710	1 459 929
Likvida medel vid årets början	<u>10 185 959</u>	<u>8 726 030</u>
Likvida medel vid årets slut	11 382 669	10 185 959
Varav kassa och bank	11 382 669	10 185 959
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.
Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.
Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + 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 fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 753000 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad

100 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter lokaler	3 695 812	3 367 197
Summa	3 695 812	3 367 197

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Utdelning Brandkontoret	26 000	29 900
Övrigt	1 193	1 120
Summa	27 193	31 020

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	90 099	83 191
Hisstillsyn, besiktning	11 236	10 222
Snöröjning	7 180	7 181
Gårdskostnader	38 612	47 581
Elavgifter	96 889	91 043
Fjärrvärme	732 295	657 090
Vatten	123 681	102 460
Städning, klottersanering	77 071	80 422
Renhållning hushållssopor	51 571	43 768
Renhållning grovsopor	70 507	68 679
Löpande reparationer	59 062	44 653
Löpande reparationer hissar	3 219	1 859
Övriga fastighetskostnader	16 374	14 807
Fastighetsavgift/-skatt	416 272	412 912
Fastighetsförsäkring	92 420	87 509
Kabel-TV o. internetkostnader	36 984	35 877
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 923 472	1 789 254
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	70 384	63 623
Revision	18 353	17 515
Övriga förvaltningskostnader	50 172	32 116
Bankavgifter	1 444	1 417
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	140 353	114 671
<i>Summa driftskostnader</i>	2 063 825	1 903 925
<i>Underhållskostnader</i>		
Renovering tak (2022)	0	1 388
OVK-besiktning lgh och lokaler (2022)	0	66 440
Fönsterrenovering (2022)	0	49 251
Stamspolning	117 648	0
Målning trapphus, lägenhetsdörrar och tvättstuga	101 724	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	219 372	117 079
Summa	2 283 197	2 021 004
Not 4 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för styrelse	58 750	56 900
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	58 750	56 900
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	12 191 (0)	13 084 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	70 941	69 984

Handwritten signature and initials

Not 5 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	31 889 332	31 889 332
Ingående avskrivningar	- 6 717 408	- 6 481 395
Årets avskrivningar	- 236 013	- 236 013
Utgående avskrivningar	- 6 953 421	- 6 717 408
Redovisat värde	24 935 911	25 171 924
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	80 000 000	80 000 000
Mark	171 000 000	171 000 000
Summa	251 000 000	251 000 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-TV per mars	8 957	8 093
Hisstillsyn per juni	3 945	3 536
Upplupen utgående moms kv 1	244 429	230 772
Fastighetsförsäkring per december	98 364	92 420
Upplupen sparränta	183 917	0
Summa	539 612	334 821

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	802 490	2 841 359
SBAB Sparkonto	1 887 817	2 342 763
Marginalen Bank	1 000 030	1 000 030
Collector	950 666	963 201
Resurs Bank	1 046 315	1 015 695
Serafim Finans	0	1 011 898
Aros Kapital	995 351	1 011 013
Handelsbanken placeringskonto	1 700 000	0
SBAB placeringskonto	3 000 000	0
Summa	11 382 669	10 185 959

Not 8 Övriga skulder

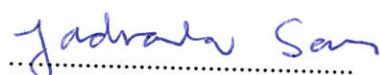
	2023-12-31	2022-12-31
Inbet deposit LOK4 Carlstein gruppen (180321)	112 036	112 036
Inbet deposit LOK5 Distr. Knowledge (190301)	177 320	177 320
Summa	289 356	289 356

DO
VA
MS

Not 9 Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	354 032
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	412 912	412 912
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	416 272	0
Inbetald preliminärskatt	- 743 360	- 709 544
Summa	85 824	57 400

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	117 137	102 841
Upplupen kostnad elavgifter	8 977	9 491
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	4 667	3 189
Upplupen bankavgift	91	56
Upplupen kostnad renhållning	17 646	17 021
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	29 940	26 994
Upplupen kostnad styrelseomkostnad	0	1 176
Upplupen kostnad städning	6 223	0
Förutbetalda hyror	812 272	1 157 320
Beräknad upplupen revisionskostnad	18 000	17 000
Summa	1 014 953	1 335 088

Stockholm den 28/3 2024.



Jadranka Sars
Ordförande



Urban Hjelm



Daniel Olsson



Anders Karlsson



Anna Herin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2024.



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orren 2
Org.nr 716421-8476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orren 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 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Orren 2 för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm den 2024-03-28



Mikael Jennel
Auktoriserad revisor