



Välkommen till årsredovisningen för Brf Läkeörten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta permanenta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flahult 79:74	2019	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019

Värdeåret är 2021

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 335 kvm. Byggnadernas totalyta är 3335 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sandra Wistrand Kruslock	Ordförande
Anna Rebecka Arveström	Kassör
Benny Johansson	Vice ordförande
Christopher Sandström	Sekreterare
Camilla Johansson	Suppleant
Emil Ilvered	Suppleant

Valberedning

Anders Jönsson

Emma Bergström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas i förening av Arveström, Anna Rebecka och Wistrand Kruslock, Sandra Caroline

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Lekplatsbesiktning	Berghem Byggpartner AB
El	Jönköping Energi
Vatten	Jönköping Kommun
Försäkring	Trygg Hansa
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har styrelsen lagt om lånen och bundit räntorna. Ett lån på 10 680 346 kr har legat på rörlig ränta som var 5,02% vid årets slut 2023-12-31. Ett lån på 11 682 048 kr är bundet med en ränta på 4,75% under 3 år. Ett lån på 11 672 500 kr är bundet med en ränta på 4,64% under 4 år. Ett lån på 11 672 500 kr är bundet med en ränta på 4,64% under 5 år. Samtliga lån började gälla 2023-10-02 och löstes av SBAB från Danske Bank samma datum. Styrelsen bytte därmed bank för lånen.

I samband med att lånen lades om ökade styrelsen amorteringen till 1% på samtliga lån, vilket är minimikravet på amortering.

Styrelsen har beslutat om att avsluta vårt konto hos Danske Bank och flytta över våra resterande tillgångar till vårt klientmedelskonto hos Bredablick förvaltning (gäller från och med 2024-01-01).

När lånen lades om öppnade styrelsen även ett sparkonto hos SBAB. Där sattes 700 000 kr över till ett sparkonto med en ränta på 3,5 %. Pengarna flyttades över 2023-11-20.

Styrelsen har verkställt beslut om avgiftshöjning som fattades 2022-11-27 där det bestämdes att den nya avgiften kommer vara 5300 kr/mån från och med 2023-02-01. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften i ytterligare två omgångar under verksamhetsåret. Den första höjningen beslutades 2023-08-11 där det bestämdes att den nya avgiften kommer vara 6500 kr/mån från och med 2023-10-01 och verkställdes också 2023-10-01. Det andra beslutet fattades 2023-10-15 där det bestämdes att den nya avgiften kommer vara 7300 kr/mån från och med 2024-03-01. Avgiftshöjningarna har varit nödvändiga för att möta det rådande ränteläget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10% och 2023-10-01 med 22%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har valt att byta ekonomisk förvaltare från SBC till Bredablick förvaltning från och med 2024-01-01. Detta eftersom SBC dröjde med bokslut för verksamhetsåret 2021/2022.

Vi har valt att byta bank från Danske Bank till SBAB för lån och sparande. Detta eftersom SBAB kunde erbjuda oss bäst räntor på lånen.

Styrelsen har även tecknat avtal med revisor Niklas Nyberg på Ernst & Young som valdes in på årsstämman.

Övriga uppgifter

Utöver att styrelsen lagt mycket tid på ekonomin i år så har vi även ordnat en städdag under våren. Inför städdagen köptes det in material till trädgården och förrådet. Bland annat köptes gödsel och krokar till förrådet in.

Under året har även Elon varit hos föreningen och gjort en ordentlig genomgång av fläktarna då det visat sig att många fläktar varit felmonterade. De kom därför hit en heldag, inspekterade och korrigerade. Genomgången ingick i garantin och har därför inte kostat föreningen något.

Berghem Byggpartner genomförde en lekplatsbesiktning under hösten. Styrelsen jobbar vidare med resultatet från besiktningen.

Anledningen till att årsmötet för verksamhetsåret 2021-2022 genomfördes sent berodde på att bokslutsprocessen drog ut på tiden och styrelsen fick inte möjlighet att signera den förrän den 8 juni 2023. Eftersom detta skedde precis i semestertider beslutade styrelsen att lägga årsmötet i augusti istället för att så många som möjligt skulle ha möjlighet att delta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	21/22	20/21
Nettoomsättning	1 938 132	2 331 491	1 644 454
Resultat efter fin. poster	-1 489 180	-554 317	-365 087
Soliditet (%)	57	40	58
Yttre fond	679 141	632 452	45 763
Taxeringsvärde	46 689 000	46 689 000	46 689 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	580	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 671	13 688	6 790
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 671	13 688	6 790
Sparande per kvm totalyta, kr	791	639	582
Elkostnad per kvm totalyta, kr	3	5	3
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	63	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	49	68	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,55	-	-
Räntekänslighet (%)	23,57	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -411 119 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har höga lån på grund av att husen är nybyggda och de senaste årens räntehöjningar har slagit hårt mot vår ekonomi. Styrelsen har jobbat, och kommer fortsätta jobba med att minska förlusten framöver. För att minska sårbarheten vid räntjusteringar har vi bundit räntan på 3 av våra 4 lån. Vi har även ökat amorteringen till att omfatta 1 % av det totala lånebeloppet. Styrelsen har gjort justeringar av avgiften och tagit fram en plan för hur avgiften kan höjas framöver. Vi håller samtidigt koll på räntan och omvärldsläget.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	63 850 000	-	-	63 850 000
Fond, yttre underhåll	632 452	-	46 689	679 141
Balanserat resultat	-1 020 378	-554 317	-46 689	-1 621 383
Årets resultat	-554 317	554 317	-1 489 180	-1 489 180
Eget kapital	62 907 758	0	-1 489 180	61 418 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 574 694
Årets resultat	-1 489 180
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 689
Totalt	-3 110 563

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 110 563

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 938 132	2 331 491
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 523
Summa rörelseintäkter		1 938 132	2 337 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-193 304	-273 810
Övriga externa kostnader	7	-63 795	-134 636
Personalkostnader	8	7 000	-12 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 113 528	-1 577 439
Summa rörelsekostnader		-1 363 627	-1 998 881
RÖRELSERESULTAT		574 505	338 133
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 604	2 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 083 288	-895 399
Summa finansiella poster		-2 063 685	-892 450
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 489 180	-554 317
ÅRETS RESULTAT		-1 489 180	-554 317

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	105 648 517	106 755 973
Maskiner och inventarier	11	9 614	15 686
Summa materiella anläggningstillgångar		105 658 131	106 771 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		105 658 131	106 771 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 800
Övriga fordringar	12	470 642	1 974 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 827	24 985
Summa kortfristiga fordringar		497 469	2 003 962
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 045 272	206 855
Summa kassa och bank		1 045 272	206 855
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 542 742	2 210 817
SUMMA TILLGÅNGAR		107 200 873	108 982 477

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 850 000	63 850 000
Fond för yttre underhåll		679 141	632 452
Summa bundet eget kapital		64 529 141	64 482 452
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 621 383	-1 020 378
Årets resultat		-1 489 180	-554 317
Summa ansamlad förlust		-3 110 563	-1 574 694
SUMMA EGET KAPITAL		61 418 578	62 907 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	34 589 213	45 649 032
Summa långfristiga skulder		34 589 213	45 649 032
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 003 913	233 448
Leverantörsskulder		18 735	29 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	170 434	162 733
Summa kortfristiga skulder		11 193 082	425 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 200 873	108 982 477

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	574 505	338 133
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 113 528	1 577 438
	1 688 033	1 915 571
Erhållen ränta	19 604	2 949
Erlagd ränta	-2 093 924	-930 701
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-386 288	987 819
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 958	3 519
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 566	23 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-375 764	1 014 817
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-289 354	-340 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-289 354	-340 624
ÅRETS KASSAFLÖDE	-665 118	674 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 181 008	1 506 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 515 891	2 181 008

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Läkeörten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Komponentavskrivning tillämpas enligt nedan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	0,5%
Tak och fasader	2%
Fönster och dörrar	3,33%
Värmesystem	5%
Övrigt	2%
Vitvaror	6,67%
Våtrum	2%
Kök	3,33%
Installationer	2%
Solcellsanläggning	3,33%
Markarbete	0,5%
Maskiner	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 934 561	2 325 692
Pantsättningsavgift	1 050	5 796
Överlåtelseavgift	2 521	0
Öres- och kronutjämning	0	3
Summa	1 938 132	2 331 491

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	0	5 523
Summa	0	5 523

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 780
Gårdkostnader	4 775	3 820
Gemensamma utrymmen	0	1 850
Fordon	0	2 490
Förbrukningsmaterial	1 645	0
Summa	6 420	9 940

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	9 310	17 547
Vatten	139 426	209 830
Summa	148 736	227 377

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 973	36 493
Bredband	2 175	0
Summa	38 148	36 493

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Inkassokostnader	0	514
Revisionsarvoden extern revisor	17 166	13 734
Styrelseomkostnader	0	3 863
Fritids och trivselkostnader	0	1 000
Föreningskostnader	2 695	140
Förvaltningsarvode enl avtal	32 624	55 614
Överlåtelsekostnad	2 626	0
Pantsättningskostnad	2 625	0
Övriga förvaltningsarvoden	544	8 182
Korttidsinventarier	0	4 032
Administration	3 021	12 803
Konsultkostnader	2 494	33 063
Summa	63 795	134 636

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-7 000	12 996
Summa	-7 000	12 996

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 083 288	895 399
Summa	2 083 288	895 399

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 540 000	110 540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 540 000	110 540 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 784 027	-2 676 690
Årets avskrivning	-1 107 456	-1 107 337
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 891 483	-3 784 027
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 648 517	106 755 973
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 021 050</i>	<i>4 021 050</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 801 000	36 801 000
Taxeringsvärde mark	9 888 000	9 888 000
Summa	46 689 000	46 689 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 360	30 360
Utgående anskaffningsvärde	30 360	30 360
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 674	-8 602
Avskrivningar	-6 072	-6 072
Utgående avskrivning	-20 746	-14 674
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 614	15 686

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24	24
Klientmedel	0	940 212
Transaktionskonto	124 779	0
Borgo räntekonto	345 839	1 033 942
Summa	470 642	1 974 177

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	13 913
Förutbet försäkr premier	12 451	11 072
Förutbet vatten	14 376	0
Summa	26 827	24 985

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-10-02	5,02 %	10 653 645	10 855 432
SBAB	2026-09-15	4,75 %	11 652 843	11 855 432
SBAB	2027-09-15	4,64 %	11 643 319	11 672 500
SBAB	2028-09-15	4,64 %	11 643 319	11 672 500
Summa			45 593 126	45 882 480
Varav kortfristig del			11 003 913	233 448

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 307 766 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	226	0
Uppl kostn el	333	1 174
Uppl kostn räntor	0	10 636
Uppl kostnad arvoden	0	7 000
Förutbet hyror/avgifter	0	143 923
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	169 875	0
Summa	170 434	162 733

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 690 000	46 690 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2024-03-01 kommer avgiften höjas igen till 7300 kr/mån. Under kommande räkenskapsår kommer en femårsbesiktning genomföras.

Underskrifter

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

Jönköping

Anna Rebecka Arveström
Kassör

Benny Johansson
Vice ordförande

Christopher Sandström
Sekreterare

Sandra Wistrand Kruslock
Ordförande

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

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läkeörten org.nr 769635-6091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läkeörten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-08-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 juni 2023 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Läkeörten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkningar

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma hållas inom 5 månader från räkenskapsårets utgång. Så har inte skett under 2023.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor