

Brf Östervärn 8

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Östervärn 8
769611-5380
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östervärn 8, 769611-5380, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Morten Gylling	Ordförande	2024
Liselotte Ericsson	Ledamot	2024
Finn Dam	Ledamot	2024
Fredrik Höglund	Ledamot	2024
Sienna Cacan	Ledamot	2024
Lina Bergendorff Zetterman	Ledamot	2024
Ebrima Samateh	Suppleant	2024
Carlo Vittorio Di Liberto	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Värnhem 10 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 9 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1931. Fastighetens adress är Östervärnsgatan 8.

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
2 st	4 st	3 st

Total tomtarea:	458 kvm
Total bostadsarea:	823 kvm
- varav bostadsrättsarea:	753 kvm
- varav hyresrättsarea:	70 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Ribersborgs Städ	Städning
Ragn-Sells Recycling	Avfall
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Cibes Kalea Sverige	Serviceavtal hissar
E.ON	Serviceavtal värmesystem
Dekra	Hissbesiktning

Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 87 066 kr och planerat underhåll för 66 250 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-12-10 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 182 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 221 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

MedlemsinformationÖverlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st. Antal beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 13 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 7 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	835	672	655	649
Resultat efter finansiella poster	-187	-147	-1 394	-626
Förändring av underhållsfond	116	-	-	-311
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-182	-26	-1 273	-193
Sparande kr / kvm	1	206	189	279
Soliditet (%)	34	35	33	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	986	783	766	751
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	89	88	100	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	986	783	766	751
Bostadshyra kr / kvm	1 167	1 144	1 080	1 127
Driftskostnad, kr / kvm	356	333	372	285
Energikostnad, kr / kvm	218	214	209	173
Ränta, kr / kvm	447	115	89	92
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	221	216	213	209
Lån, kr / kvm	11 041	11 041	11 648	9 826
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	12 067	12 067	12 731	10 739
Räntekänslighet (%)	12	15	17	14
Snittränta (%)	4,05	1,04	0,76	0,94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	9 735 719	-	-4 604 562	-146 584
Disposition enligt föreningsstämma			-146 584	146 584
Avsättning till underhållsfond		182 000	-182 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-66 250	66 250	
Årets resultat				-186 596
Vid årets slut	9 735 719	115 750	-4 866 896	-186 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 751 146
Årets resultat före fondförändring	-186 596
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-182 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	66 250
Summa över/underskott	-5 053 492

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-5 053 492
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	824 076	669 657
Övriga rörelseintäkter	3	10 751	2 149
Summa rörelseintäkter		834 827	671 806
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-446 038	-508 078
Övriga externa kostnader	7	-92 027	-95 268
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-120 996	-120 995
Summa rörelsekostnader		-659 061	-724 341
Rörelseresultat		175 766	-52 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 715	477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 077	-94 526
Summa finansiella poster		-362 362	-94 049
Resultat efter finansiella poster		-186 596	-146 584
Årets resultat		-186 596	-146 584

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	13 622 811	13 743 807
Summa materiella anläggningstillgångar		13 622 811	13 743 807
Summa anläggningstillgångar		13 622 811	13 743 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 353	5 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14 536	12 523
Summa kortfristiga fordringar		28 889	18 149
Kassa och bank	12	407 805	484 614
Summa omsättningstillgångar		436 694	502 763
SUMMA TILLGÅNGAR		14 059 505	14 246 570



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 735 719	9 735 719
Underhållsfond		115 750	-
Summa bundet eget kapital		9 851 469	9 735 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 866 896	-4 604 562
Årets resultat		-186 596	-146 584
Summa fritt eget kapital		-5 053 492	-4 751 146
Summa eget kapital		4 797 977	4 984 573
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 586 619	7 586 619
Leverantörsskulder		59 210	69 920
Skatteskulder		1 833	1 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	113 866	104 162
Summa kortfristiga skulder		7 761 528	7 761 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 059 505	14 246 570

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	175 766	-52 535
Avskrivningar	120 996	120 995
	296 762	68 460
Erhållen ränta	5 715	477
Erlagd ränta	-368 077	-94 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-65 600	-25 589
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 740	-2 178
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-469	-601 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-76 809	-629 713
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 586 619	7 586 619
Amortering av låneskulder	-7 586 619	-8 086 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-500 000
Årets kassaflöde	-76 809	-1 129 713
Likvida medel vid årets början	484 614	1 614 327
Likvida medel vid årets slut	407 805	484 614

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	105 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	742 416	589 593
Hyror bostäder	81 660	80 064
Summa	824 076	669 657

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	1 208	1 190
Övriga intäkter	9 543	959
Summa	10 751	2 149

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	2 596
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 936	-
Värme, installationer	27 625	-
Ventilation, installationer	8 750	6 520
Hiss	-	29 575
Vattenskador	47 755	-
Summa	87 066	38 691

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	14 819
VA & sanitet, installationer	-	152 993
Ventilation, installationer	66 250	-
Övrigt	-	27 171
Summa	66 250	194 983

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	14 301	13 671
Teknisk förvaltning	27 417	26 538
Besiktningsskostnader	993	7 197
Serviceavtal	7 050	6 525
Förbrukningsmaterial	12 510	568
El	30 135	39 076
Uppvärmning	122 784	106 231
Vatten och avlopp	26 846	30 442
Avfallshantering	23 747	19 547
Försäkringar	7 349	6 221
Systematiskt brandskyddsarbete	10 379	10 210
Kabel-TV	9 211	8 178
Summa	292 722	274 404

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 882	7 634
Tele och post	608	731
Förvaltningskostnader	64 588	67 104
Revision	18 800	17 450
Bankkostnader	350	749
Övriga externa kostnader	799	1 600
Summa	92 027	95 268

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	110 107	110 106
Markanläggningar	10 889	10 889
Summa	120 996	120 995

Not 9 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	11 134 870	11 134 870
-Mark	3 628 840	3 628 840
-Markanläggningar	217 776	217 776
	<u>14 981 486</u>	<u>14 981 486</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	14 981 486	14 981 486
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 115 180	-1 005 074
-Markanläggningar	-122 499	-111 610
	<u>-1 237 679</u>	<u>-1 116 684</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-110 107	-110 106
-Årets avskrivning på markanläggning	-10 889	-10 889
	<u>-120 996</u>	<u>-120 995</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 358 675	-1 237 679
Redovisat värde	13 622 811	13 743 807
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 909 583	10 019 690
Mark	3 628 840	3 628 840
Markanläggningar	84 388	95 277
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 800 000	13 800 000
Totalt taxeringsvärde	13 800 000	13 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 400 000</i>	<i>8 400 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	14 536	12 523
Summa	14 536	12 523

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	407 805	484 614
Summa	407 805	484 614

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 586 619	7 586 619
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 500 000	1 500 000
Summa	9 086 619	9 086 619

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 086 619	9 086 619
Summa	9 086 619	9 086 619

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,52 %	2025-03-01	1 500 000	-	-	1 500 000
SEB	3,60 %	Löst	5 486 619	-	5 486 619	-
SEB	3,60 %	Löst	2 100 000	-	2 100 000	-
SEB*	4,77 %	2024-12-28	-	5 486 619	-	5 486 619
SEB*	4,77 %	2024-12-28	-	2 100 000	-	2 100 000
Summa			9 086 619	7 586 619	7 586 619	9 086 619

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 877	4 164
Förutbetalda intäkter	58 126	61 914
Upplupna revisionsarvoden	18 400	17 100
Upplupna driftskostnader	32 463	20 984
Summa	113 866	104 162

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 686 619	9 686 619
Summa ställda säkerheter	9 686 619	9 686 619

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Morten Gylling
Styrelseordförande

Finn Dam

Liselotte Ericsson

Fredrik Höglund

Lina Bergendorff Zetterman

Sienna Cacan

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Mar 26 2024 11:41AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
65FECB58E538B
MAR 26 2024 11:41AM



Mar 23 2024 01:33PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Mar 24 2024 06:29AM	Morten Gylling granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 24 2024 07:32AM	 MORTEN GYLLING signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 23 2024 01:34PM	Finn Dam granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 23 2024 01:39PM	 FINN DAM signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 25 2024 09:11AM	Liselotte Ericsson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 25 2024 09:15AM	 Kerstin Liselotte Ericsson signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 23 2024 01:33PM	Fredrik Höglund granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 23 2024 01:34PM	 FREDRIK HÖGLUND signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 23 2024 04:10PM	Lina Bergendorff Zetterman granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 23 2024 04:13PM	 Lina A Bergendorff Zetterman signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 26 2024 11:29AM	Sienna Cacan granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 26 2024 11:30AM	 Sienna Cacan signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 26 2024 11:32AM	Karin Svensson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 26 2024 11:41AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Mar 26 2024 11:41AM	Dokumentet har signerats	





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östervärn 8, org.nr 769611-5380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östervärn 8 för år 2023.

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.

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.



Building a better
working world

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 Brf Östervärn 8 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 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.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 26 2024 11:41AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
65FECC517A3A2
MAR 26 2024 11:41AM

Registrerade händelser

Mar 23 2024 01:36PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Mar 24 2024 08:40PM	Karin Svensson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Mar 26 2024 11:41AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet	IP-ADRESS
Mar 26 2024 11:41AM	Dokumentet har signerats	



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

