

Årsredovisning 2024

Brf Östergård

702002-6865



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östergård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-21 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Terrakottan 5, omfattade adresserna Birkagatan 1 och Drejargatan 2	1935	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 2 479 kvm och 2 lokaler om 286 kvm. Byggnadernas totalyta är 2805 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Viktor Borg	Ordförande
Anne-Christine Kjellman	Sekreterare
Stefan Claesson	Kassör
Anna Erika Katarina Brunefors	Suppleant
Carl Dath	Suppleant
Stefan Eriksson	Suppleant

Valberedning

Kristina Borg (s.k.)
Monica Schrickel
Johan Asklund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt	Revisorssuppleant	Utsedd av BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fortsatt ventilationsarbete, inkl OVK-besiktning
Renovering av hyreslägenheter enligt plan
Elsäkerhetsbesiktning inkl åtgärder
Lysrör bytt till LED i tvättstugor och lokal på Birkagatan 1
- 2023** ● Ny belysning med röreslevakt installerad på vinden
Renovering av entredörrar inkl ny dörrautomatik
- 2022** ● Renovering av hyreslägenheter
Ny ådermålning och speglar i hissar
Installation av pergola med infravärme och belysning på innergården
- 2021** ● Renovering av hyreslägenheter
Ny ytterdörr till källaren inkl automatik
Installation av fiber till samtliga lägenheter
Dränering och ny beläggning, etc på framsidan, inkl nya sopkärl.
Renovering av cykelkällare
Installation av ny mangel
Målning av balkongräcken
- 2020** ● Installation av branddörr i korridor, vån 5
- 2019** ● Installation av postboxar
Renovering av trapphus inkl nya mattor och belysning
Renovering av innergård, inkl dränering och ny formgivning
Målning av källargång
- 2018** ● Ventilationsarbeten
Installation av säkerhetsdörrar

Planerade underhåll

- 2025
- OVK

Schema för el och vatten

Laddskåp för cykelbatteri installerat i källaren

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Hissen AB	Hisskötsel
Internet, IP-TV och IP-telefoni via fiberanslutning	Bredband 2
Lokalvård	Nabo / SSP Fastighetsunderhåll
Serviceavtal för tvättstugor	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
TV	Tele2
Årlig hyresförhandling	Fastighetsägarna
Skötsel av trädgård	Trappa Trädgårdsform

Övrig verksamhetsinformation

Hyresavtalet för lokalen på Birkagatan 1 överläts i december 2024 till Joyride Cykelbud AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Rättvis avgift

Under året har styrelsen genomfört en analys för att säkerställa en rättvis och långsiktigt hållbar avgiftsnivå i föreningen. Analysen har gett ökad förståelse för föreningens ekonomi och dess utveckling över tid, vilket skapar bättre beslutsunderlag för styrelsen. Till skillnad från en traditionell budget omfattar analysen en bredare ekonomisk helhetsbild genom att inkludera områden som underhållsplan, finansiering, driftsekonomi, dolda tillgångar och investeringar.

Arbetet har utgått från grunddata och nyckeltal hämtade från föreningens nuvarande underhållsplan, årsredovisning och lägenhetsregister. Syftet är att optimera föreningens ekonomi över tid för att säkerställa en rättvis fördelning av kostnader mellan dagens och framtida medlemmar. Detta bidrar till en stabil avgiftsnivå, en långsiktigt hållbar ekonomi och en mer rättvis finansiering av föreningens underhåll och investeringar.

Årets utredning visade att föreningens avgift har rätt nivå och att några behov av justeringar på avgiftsnivån f n inte föreligger. Analysen kommer göras årligen för att säkerställa att ekonomin och avgifterna är långsiktigt hållbara.

Förändringar i avtal

Föreningens leverantör av bredband via fiber är Bredband 2 sedan man i februari 2024 förvärvade Stockholm Stadsnät AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 787 701	1 689 528	1 586	1 471
Resultat efter fin. poster	-399 754	-787 146	-660	-876
Soliditet (%)	98	99	100	99
Yttre fond	1 243 182	600 577	99	163
Taxeringsvärde	127 757 000	127 757 000	127 757	99 935
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	115	112	101	98
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	13,5	13,9	13,2	13,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	63	-64	-46	-14
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	146	142	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	181	193	197	-
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet men föreningen kan hantera de underskott som redovisas i den här årsredovisningen.

Föreningen är skuldfri och har utöver det tillgångar av substantiellt värde. Dessa består dels av likvida medel som, efter att föreningen under våren 2025 upplåtit en av föreningens hyreslägenheter med bostadsrätt, kommer uppgå till c:a 8 miljoner kronor, dels av dolda tillgångar i form av nära 350 kvm hyresrätter som successivt kommer att kunna upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet är dessutom i mycket gott skick och den 50-åriga underhållsplanen visar inga större åtgärder det närmaste decenniet. Detta gör att föreningen i dagsläget inte kan se något behov av några större avgiftsförändringar de kommande åren.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	3 957 187	-	-	3 957 187
Upplåtelseavgifter	27 287 737	-	-	27 287 737
Fond, yttre underhåll	600 577	-	642 605	1 243 182
Uppskrivningsfond	19 752 000	-	-	19 752 000
Balanserat resultat	-4 901 590	-787 146	-642 605	-6 331 341
Årets resultat	-787 146	787 146	-399 754	-399 754
Eget kapital	45 908 765	0	-399 754	45 509 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 331 341
Årets resultat	-399 754
Totalt	-6 731 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	699 078
Att från yttre fond i anspråk ta	-12 780
Balanseras i ny räkning	-7 417 393
	-6 731 095

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 787 701	1 689 528
Övriga rörelseintäkter	3	101	11 485
Summa rörelseintäkter		1 787 802	1 701 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 605 391	-1 549 020
Övriga externa kostnader	9	-148 831	-434 750
Personalkostnader	10	-37 882	-39 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 860	-550 992
Summa rörelsekostnader		-2 356 964	-2 573 833
RÖRELSERESULTAT		-569 162	-872 819
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		169 408	85 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-63
Summa finansiella poster		169 408	85 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-399 754	-787 146
ÅRETS RESULTAT		-399 754	-787 146

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	37 371 922	37 253 432
Markanläggningar	13	1 096 614	1 175 154
Maskiner och inventarier	14	2 421 880	2 517 628
Pågående projekt		0	488 187
Summa materiella anläggningstillgångar		40 890 416	41 434 401
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 890 416	41 434 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 034	156 735
Övriga fordringar	15	73 656	79 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	163 050	108 911
Summa kortfristiga fordringar		261 740	345 478
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 056 414	4 707 659
Summa kassa och bank		5 056 414	4 707 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 318 153	5 053 137
SUMMA TILLGÅNGAR		46 208 569	46 487 538

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 244 924	31 244 924
Uppskrivningsfond		19 752 000	19 752 000
Fond för yttre underhåll		1 243 182	600 577
Summa bundet eget kapital		52 240 106	51 597 501
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 331 341	-4 901 590
Årets resultat		-399 754	-787 146
Summa ansamlad förlust		-6 731 095	-5 688 736
SUMMA EGET KAPITAL		45 509 011	45 908 765
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		193 000	96 000
Summa långfristiga skulder		193 000	96 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		136 043	85 974
Skatteskulder		12 823	24 418
Övriga kortfristiga skulder		38 704	15 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	318 988	357 170
Summa kortfristiga skulder		506 558	482 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 208 569	46 487 538

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-569 162	-872 819
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	564 860	550 992
	-4 302	-321 827
Erhållen ränta	139 324	85 736
Erlagd ränta	0	-63
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 022	-236 154
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	113 823	-132 112
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 785	-108 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 630	-476 718
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 875	-219 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 875	-219 733
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 200 000
Depositioner	97 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	97 000	4 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	348 755	3 503 549
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 707 659	1 204 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 056 414	4 707 659

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 4 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 10 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	1,3 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	212 988	206 606
Hysesintäkter, bostäder	777 909	741 934
Hysesintäkter, lokaler	729 960	689 526
Hysesintäkter, p-platser	21 600	21 600
Kabel-TV/Bredband	28 416	29 862
Övriga intäkter	98	0
Andrahandsuthyrning	16 730	0
Summa	1 787 701	1 689 528

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	4
Elprisstöd	0	11 481
Övriga intäkter	100	0
Summa	101	11 485

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	65 769	85 635
Städning	86 673	80 920
Övrigt	8 602	19 405
Besiktning och service	122 710	62 095
Trädgårdsarbete	37 970	19 405
Snöskottning	16 295	0
Summa	338 019	267 460

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 962	5 303
Underhåll	8 563	0
Bostäder	82 652	38 129
Bostäder VVS	11 508	4 639
Lokaler	0	27 651
Tvättstuga	20 554	104 813
Trapphus/port/entr	25 567	0
Dörrar och lås/porttele	7 008	13 312
VA	21 219	28 539
Värme	3 274	0
Ventilation	8 306	1 455
El	12 097	54 229
Hissar	57 672	25 200
Tak	60 518	14 605
Fasader	12 921	1 469
Fönster	6 745	7 511
Balkonger	3 875	0
Garage och p-platser	0	4 263
Försäkringsärende/vattenskada	48 486	36 774
Temp. rep und eller projekt	5 167	0
Summa	404 094	367 891

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värme	0	56 473
Gård/markytor	12 780	0
Summa	12 780	56 473

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	46 285	51 546
Uppvärmning	359 474	409 078
Vatten	101 895	80 795
Sophämtning	66 142	52 020
Summa	573 797	593 439

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 428	59 479
Kabel-TV	13 669	13 018
Bredband	37 693	37 878
Arvode teknisk förvaltning	55 512	50 664
Fastighetsskatt	104 400	102 719
Summa	276 702	263 758

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 671	8 127
Övriga förvaltningskostnader	44 876	285 397
Juridiska kostnader	13 249	47 884
Revisionsarvoden	36 724	42 848
Ekonomisk förvaltning	51 311	50 493
Summa	148 831	434 750

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	6 880	8 152
Övriga personalkostnader	1 002	919
Summa	37 882	39 071

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	0	63
Summa	0	63

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 955 916	39 809 737
Årets inköp	509 062	146 179
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 464 978	39 955 916
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 702 484	-2 325 780
Årets avskrivning	-390 572	-376 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 093 056	-2 702 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 371 922	37 253 432
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 009 101</i>	<i>25 009 101</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 481 000	45 481 000
Taxeringsvärde mark	82 276 000	82 276 000
Summa	127 757 000	127 757 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 570 931	1 570 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 570 931	1 570 931
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-395 777	-317 237
Årets avskrivning	-78 540	-78 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-474 317	-395 777
Utgående restvärde enligt plan	1 096 614	1 175 154

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 523 266	3 523 266
Utgående anskaffningsvärde	3 523 266	3 523 266
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 005 639	-909 891
Avskrivningar	-95 748	-95 748
Utgående avskrivning	-1 101 387	-1 005 639
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 421 880	2 517 628

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	73 656	79 832
Summa	73 656	79 832

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 683	33 332
Fastighetsskötsel	16 981	15 741
Städning	21 887	20 498
Försäkringspremier	11 079	10 058
Kabel-TV	3 519	3 271
Bredband	6 344	5 973
Förvaltning	22 472	20 038
Inkomsträntor	30 085	0
Summa	163 050	108 911

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 143	44 143
El	4 628	5 557
Uppvärmning	0	69 304
Vatten	17 015	13 633
Förutbetalda avgifter/hyror	250 202	224 533
Summa	318 988	357 170

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

Inga

2023-12-31

Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter att hyresgästen avflyttat från lägenhet nr 3 på Birkagatan 1 den 31 mars 2025, beslutade styrelsen att upplåta den med bostadsrätt. Lägenheten är på 38 kvm.

Underskrifter

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

Stockholm

Anne-Christine Kjellman
Sekreterare

Jan Viktor Borg
Ordförande

Stefan Claesson
Kassör

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

Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 13:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 09:42

DOCUMENT ID:

Sy7YF11aC1g

ENVELOPE ID:

SyFYk1aRkl-Sy7YF11aC1g

DOCUMENT NAME:

Brf Östergård, 702002-6865 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Claesson stefan.claesson@icloud.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 12:41 16.04.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
2. Jan Viktor Borg jan@strandberghaage.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 14:47 16.04.2025 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.84
3. ANNE-CHRISTINE KJELLMAN annchristin.kjellman@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 16:37 16.04.2025 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.217.162
4. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 13:25 17.04.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Östergård, org.nr 702002-6865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östergård för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28/5 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östergård för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2025 13:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 09:42

DOCUMENT ID:

r1WKYYJp0kx

ENVELOPE ID:

BkxKF1kpRye-r1WKYYJp0kx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Östergård.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	 Signed	17.04.2025 13:26	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	17.04.2025 13:25	Low	IP: 94.234.82.18

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