

Årsredovisning 2025

Brf Östergård

702002-6865



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östergård

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 2 479 kvm och 2 lokaler om 286 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 805 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Viktor Borg	Ordförande
Anne-Christine Kjellman	Suppleant
Carl Dath	Suppleant
Stefan Eriksson	Suppleant
Caroline Maria Bergmark	Styrelseledamot
Katarina Bexar	Styrelseledamot

Valberedning

Titti Hahn, Monica Schrickel och Johan Asklund

Firmateckning

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

Revisorer

Kristian Segerstedt	Revisor	BOREV Revision AB
BOREVRevision AB ges mandat att utse suppleant	Revisor	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-17. Andra beslutet för ändring av stadgarna..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Ventilationsarbeten
Installation av säkerhetsdörrar
- 2019** ● Målning av källargång
Installation av postboxar
Renovering av trapphus inkl nya mattor och belysning
Renovering av innergård, inkl dränering och ny formgivning
- 2020** ● Installation av branddörr i korridor, vån 5
- 2021** ● Installation av fiber till samtliga lägenheter
Målning av balkongräcken
Renovering av cykelkällare
Ny ytterdörr till källaren inkl automatik
Renovering av hyreslägenheter
Installation av ny mangel
Dränering och ny beläggning, etc på framsidan, inkl nya sopkärl.
- 2022** ● Installation av pergola med infravärme och belysning på innergården
Ny ådermålning och speglar i hissar
Renovering av hyreslägenheter
- 2023** ● Ny belysning med röreslevakt installerad på vinden
Renovering av entredörrar inkl ny dörrautomatik
- 2024** ● Fortsatt ventilationsarbete, inkl OVK-besiktning
Elsäkerhetsbesiktning inkl åtgärder
Lysrör bytt till LED i tvättstugor och lokal på Birkagatan 1
Renovering av hyreslägenheter enligt plan
- 2025** ● OVK
Laddskåp för cykelbatteri installerat i källaren
Schema för el och vatten

Planerade underhåll

- 2026** ● Arbete med att återställa Stockholmsventilationen

Avtal med leverantörer

Årlig hyresförhandling	Fastighetsägarna
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
Skötsel av trädgård	Trappa Trädgårdsform
Teknisk förvaltning	Nabo
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen upplät under 2025 ytterligare en hyresrätt i fastigheten. Intäkten förstärkte föreningens likviditet ytterligare. Denna placeras i placeringskonton i SBAB och avkastar i snitt cirka 2,5 procent årligen.

Under året erhöll föreningen även en återbetalning av moms efter att nya regler för beräkning av momsnyckeln trätt ikraft. Den retroaktiva återbetalningen översteg en halv miljon kr efter att arvode för utredning betalats. Samtidigt ökar föreningens momsnyckel (hur mycket av momsen som föreningen får dra av vid åtgärder som gäller hela fastigheten) från 10 till 40 procent, vilket sänker föreningens kostnad för köp av momsbelagda tjänster och produkter som avser hela fastigheten framöver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 777 501	1 787 701	1 689 528	1 586 417
Resultat efter fin. poster	-371 164	-399 754	-787 146	-660 380
Soliditet (%)	98	98	99	100
Yttre fond	1 929 480	1 243 182	600 577	98 501
Taxeringsvärde	128 472 000	127 757 000	127 757 000	127 757 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	109	115	112	101
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	9,8	13,5	13,9	13,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-123	63	-64	-46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	17	18	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	176	128	146	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	36	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet men föreningen kan hantera det 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 samt erhållit retroaktiv återbetalning av moms, uppgår till nära 10 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.

För att säkerställa att föreningen även i framtiden är i balans utförs även årligen en analys av årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 957 187	-	6 880	3 964 067
Upplåtelseavgifter	27 287 737	-	5 143 120	32 430 857
Fond, yttre underhåll	1 243 182	-	686 298	1 929 480
Uppskrivningsfond	19 752 000	-	-	19 752 000
Balanserat resultat	-6 331 341	-399 754	-686 298	-7 417 393
Årets resultat	-399 754	399 754	-371 164	-371 164
Eget kapital	45 509 011	0	4 778 836	50 287 847

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 417 393
Årets resultat	-371 164
Totalt	-7 788 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	699 078
Att från yttre fond i anspråk ta	-9 070
Balanseras i ny räkning	-8 478 565
	-7 788 557

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 777 501	1 787 701
Övriga rörelseintäkter	3	604 676	101
Summa rörelseintäkter		2 382 177	1 787 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 863 510	-1 605 391
Övriga externa kostnader	9	-431 572	-148 831
Personalkostnader	10	-37 929	-37 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-549 888	-564 860
Övriga rörelsekostnader		-81 967	0
Summa rörelsekostnader		-2 964 867	-2 356 964
RÖRELSERESULTAT		-582 690	-569 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		211 526	169 408
Summa finansiella poster		211 526	169 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-371 164	-399 754
ÅRETS RESULTAT		-371 164	-399 754

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	36 996 322	37 371 922
Markanläggningar	12	1 018 074	1 096 614
Maskiner och inventarier	13	2 326 132	2 421 880
Pågående projekt	14	130 071	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 470 599	40 890 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 470 599	40 890 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		168 882	25 034
Övriga fordringar	15	246 546	73 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	167 779	163 050
Summa kortfristiga fordringar		583 207	261 740
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 142 912	5 056 414
Summa kassa och bank		10 142 912	5 056 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 726 119	5 318 153
SUMMA TILLGÅNGAR		51 196 717	46 208 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 394 924	31 244 924
Uppskrivningsfond		19 752 000	19 752 000
Fond för yttre underhåll		1 929 480	1 243 182
Summa bundet eget kapital		58 076 404	52 240 106
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 417 393	-6 331 341
Årets resultat		-371 164	-399 754
Summa ansamlad förlust		-7 788 557	-6 731 095
SUMMA EGET KAPITAL		50 287 847	45 509 011
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		193 000	193 000
Summa långfristiga skulder		193 000	193 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		332 997	136 043
Skatteskulder		11 839	12 823
Övriga kortfristiga skulder		11 229	38 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	359 806	318 988
Summa kortfristiga skulder		715 871	506 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 196 717	46 208 569

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-582 690	-569 162
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	549 888	564 860
	-32 802	-4 302
Erhållen ränta	188 692	139 324
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	155 890	135 022
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-298 634	113 823
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	209 313	23 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 569	272 630
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-130 071	-20 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130 071	-20 875
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 150 000	0
Depositioner	0	97 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 150 000	97 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 086 499	348 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 056 414	4 707 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 142 912	5 056 414

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östergård är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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:

Stomme och grund	1,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
El	2,50 %
Fönster	3,00 %
Yttertak	2,50 %
Hissar	4,00 %
Ventilation	4,00 %
Balkonger	2,00 %
Byggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	1,30 - 10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	215 618	212 988
Hysesintäkter, bostäder	761 433	777 909
Hysesintäkter, lokaler	743 088	729 960
Hysesintäkter, p-platser	21 600	21 600
Kabel-TV/Bredband	18 816	28 416
Övriga intäkter	16 946	16 828
Summa	1 777 501	1 787 701

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	1
Övriga intäkter	0	100
Återvunnen moms	604 672	0
Summa	604 676	101

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	67 897	65 769
Städning	84 783	86 673
Övrigt	41 748	8 602
Besiktning och service	104 998	122 710
Trädgårdsarbete	44 178	37 970
Snöskottning	0	16 295
Summa	343 605	338 019

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 052	7 962
Underhåll	0	8 563
Bostäder	12 387	82 652
Bostäder VVS	0	11 508
Lokaler	29 600	0
Tvättstuga	19 887	20 554
Trapphus/port/entr	23 895	25 567
Soprum/miljöanläggning	1 257	0
Dörrar och lås/porttele	27 268	7 008
VA	176 791	21 219
Värme	6 733	3 274
Ventilation	39 009	8 306
El	21 681	12 097
Hissar	45 355	57 672
Tak	54 341	60 518
Fasader	0	12 921
Fönster	0	6 745
Balkonger	0	3 875
Gård/markytor	1 435	0
Försäkringsärende/vattenskada	6 500	48 486
Temp. rep und eller projekt	2 681	5 167
Summa	478 871	404 094

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	9 070	0
Gård/markytor	0	12 780
Summa	9 070	12 780

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	58 266	46 285
Uppvärmning	494 354	359 474
Vatten	116 071	101 895
Sophämtning	73 535	66 142
Summa	742 226	573 797

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 679	65 428
Kabel-TV	13 865	13 669
Bredband	31 284	37 693
Arvode teknisk förvaltning	59 506	55 512
Fastighetsskatt	115 404	104 400
Summa	289 738	276 702

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	27 038	2 671
Övriga förvaltningskostnader	291 002	44 876
Juridiska kostnader	29 669	13 249
Revisionsarvoden	26 393	36 724
Ekonomisk förvaltning	52 899	51 311
Konsultkostnader	4 572	0
Summa	431 572	148 831

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	6 880	6 880
Övriga personalkostnader	1 049	1 002
Summa	37 929	37 882

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 464 978	39 955 916
Årets inköp	0	509 062
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 464 978	40 464 978
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 093 056	-2 702 484
Årets avskrivning	-375 600	-390 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 468 656	-3 093 056
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 996 322	37 371 922
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 009 101</i>	<i>25 009 101</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 284 000	45 481 000
Taxeringsvärde mark	75 188 000	82 276 000
Summa	128 472 000	127 757 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 570 931	1 570 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 570 931	1 570 931
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-474 317	-395 777
Årets avskrivning	-78 540	-78 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-552 857	-474 317
Utgående restvärde enligt plan	1 018 074	1 096 614

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 523 266	3 523 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 523 266	3 523 266
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 101 387	-1 005 639
Årets avskrivning	-95 748	-95 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 197 135	-1 101 387
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 326 132	2 421 880

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	488 187
Årets investeringar	131 333	20 875
Omfört till Byggnad	-1 263	-509 062
Summa pågående arbeten	130 071	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	90 546	73 656
Övriga fordringar	156 000	0
Summa	246 546	73 656

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 199	50 683
Fastighetsskötsel	16 876	16 981
Städning	20 706	21 887
Försäkringspremier	11 718	11 079
Kabel-TV	3 337	3 519
Bredband	4 611	6 344
Förvaltning	22 414	22 472
Inkomsträntor	52 918	30 085
Summa	167 779	163 050

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 822	47 143
El	5 032	4 628
Uppvärmning	56 161	0
Vatten	19 461	17 015
Förutbetalda avgifter/hyror	231 330	250 202
Summa	359 806	318 988

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter att föreningen genomförde en lagstadgad besiktning av ventilationen (OVK) kunde det tyvärr konstateras att en mängd åtgärder krävs för att få ventilationen godkänd. Föreningen har därför påbörjat ett långsiktigt projekt för att säkerställa god ventilation i hela fastigheten.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Stockholm

Caroline Maria Bergmark
Styrelseledamot

Jan Viktor Borg
Ordförande

Katarina Bexar
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 13:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 13:50

DOCUMENT ID:

BJxQdix62Zg

ENVELOPE ID:

BJ7dsgp2bx-BJxQdix62Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Östergård, 702002-6865 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

a972696a84e68c8baa77696d29c6f994033939cd2361af

5b08ee25e4934d0b268d78ea22615ac6fa8d1d87af3896

207d6706d2d321c440849e6ee9c5f581289b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Viktor Borg jan@strandberghaage.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:14 15.04.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.217.157
2. CAROLINE MARIA BERG MARK c.bergmark1@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:07 15.04.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.217.46
3. KATARINA LARSDOTTER BEXAR katarina.bexar@icloud.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:18 15.04.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.216.198
4. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:21 22.04.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östergård, org.nr 702002-6865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende betalningen av föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen har verkställt betalningen av fastighetsförsäkringen för sent. Försäkringspremien avseende år 2025 (mars)-2026 (feb) blev inbetald 2025-03-07, förfallodagen var 2025-02-28.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 13:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 13:50

DOCUMENT ID:

H1rdje62-l

ENVELOPE ID:

BJX_jgThWx-H1rdje62-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Östergård.pdf

2 pages

SHA-512:

2823413513f2cc952adf9893799d8b0307bb8ea94362b8
859c6a74cb54e111847ed40802a4316af6b3e7f058befd
4b4ba8557cacaaf8f5165071a5af6ac853b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	22.04.2026 13:20	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	22.04.2026 13:17	Low	IP: 94.234.86.249

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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