

Brf Ostkammaren

Org.nr: 769613-9141

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ostkammaren, organisationsnummer 769613-9141, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ostkammaren registrerades hos Bolagsverket 2006-02-23. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2015-09-18

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Gjensidige.

Styrelse

Ordförande	Antonijo Berac
Ledamot	Anette Dahlqvist
Ledamot	Björn Weidinger
Ledamot	Melisa Idrizovic
Ledamot	Anton Karlsson
Suppleant	Martin Cronler
Suppleant	Abedin Kustura

Revisor

Auktoriserad revisor	Natalie Lindén
	Baker Tilly Stockholm KB

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Bjursätragatan 33 och 35 i Bandhagen

Nybyggnadsår: 2011

Värdeår: 2011

Fastighetsbeteckning: Ostkammaren 3

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²	Garage och P-platser	Antal platser
1,5 rok	26	1 183		38
2 rok	12	648		
3 rok	12	805	Lokaler	
4 rok	12	936		
Summa	62	3 572	Föreningslokal	

Totalyta (m²): **3 590**

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Ekonomi

Oförändrat avgift under 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under året Under 2025 fokuserade föreningen på byggnadernas skick. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes och i samband med detta utfördes justeringar, rensning samt förbättringar av ventilationssystemet. I samband med OVK:n togs även en ny energideklaration fram. Föreningen genomförde vårstädning och under hösten beställdes container för grovsopor. Inför vintersäsongen 2025/2026 utfördes injustering av samtliga radiatorventiler i båda byggnaderna. Samtidigt tecknades ett serviceavtal för undercentralen (UC). Under 2025 arbetade föreningen med förberedelser för införandet av fastighetsnära insamling (FNI). Beslut fattades om att det tidigare cykelrummet ska stängas och byggas om till soprum. MC-rummet har avvecklats, berörda nyttjanderätter har sagts upp och lokalen har byggts om till ett nytt cykelrum. Dessa förändringar planeras att färdigställas under första halvåret 2026. På föreningens parkeringsyta installerades 20 laddboxar för el- och hybridbilar. I samband med detta genomfördes även en upprustning av parkeringen, där parkeringsräcken byttes ut och nya skyltar installerades. Projektet är slutbesiktigat och i drift. För installationen av laddboxarna erhåller föreningen 50 procent i bidrag från Naturvårdsverket under 2026.

Medlemsinformation

82 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelse skett.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 80

62 bostadsrätter

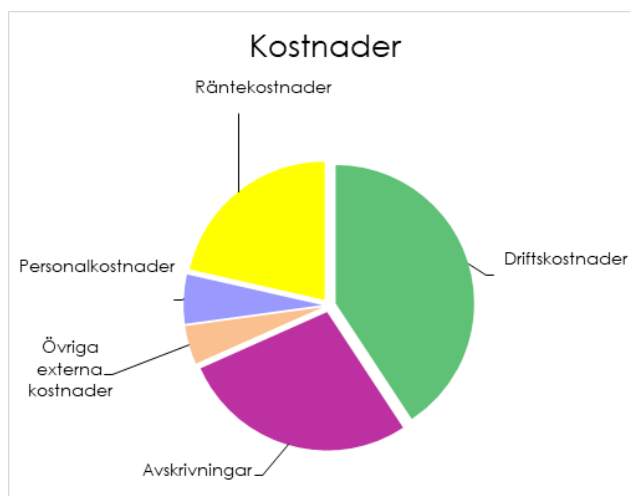
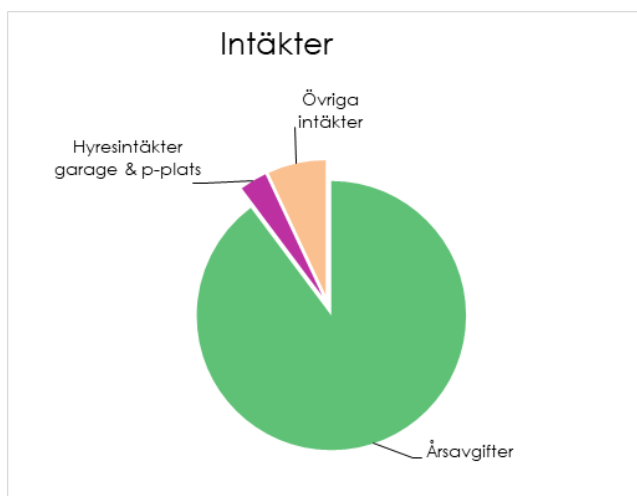
80 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 608	3 611	3 282	3 027
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 807	- 350	- 884	202
Soliditet ¹ , %	74	74	73	74
Balansomslutning, tkr	106 124	106 995	108 019	108 642
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	955	955	955	795
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt *	975	975	975	
Skuldsättning / kvm	7 568	7 636	7 703	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 606	7 674	7 741	
Sparande / kvm	234	306	152	
Räntekänslighet	8	8	9	
Energikostnad / kvm	235	200	185	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	91	92	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Inkluderar bredband i årsavgift



Upplysning förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1 270 164 kr, exkluderat dessa blir resultatet + 462 843 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet, årets kassaflöde av löpande verksamhet är + 543 772 kr. En investering i laddstolpar har påverkat kassaflödet med -394 725 kr under 2025, denna kostnad kommer att aktiveras under 2026. Föreningen har en underhållsplan som de följer och föreningens intäkter täcker kostnader för löpande drift samt underhåll enligt underhållsplanen. Styrelsen föreslår ianskräftagande av fond för del av underhåll som utförts under 2025.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	78 430 000	4 086 098	- 3 152 705	- 349 623
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		430 000	-430 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-193 750	193 750	
Balanseras i ny räkning			- 349 623	349 623
Årets resultat				- 807 321
Belopp vid årets utgång	78 430 000	4 322 348	- 3 738 578	- 807 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 738 578
Årets resultat	- 807 321
Totalt	- 4 545 899

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	430 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 256 160
Balanseras i ny räkning	- 4 719 739
Totalt	- 4 545 899

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	3 607 676	3 611 176
Övriga rörelseintäkter		189 931	218 294
Summa rörelseintäkter		3 797 607	3 829 470
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 876 338	-1 577 009
Övriga externa kostnader	3	-207 368	-220 786
Personalkostnader		-263 562	-103 493
Avskrivningar		-1 270 164	-1 265 264
Summa rörelsekostnader		-3 617 432	-3 166 552
RÖRELSERESULTAT		180 175	662 918
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 042	20 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-997 538	-1 033 010
Summa finansiella poster		-987 496	-1 012 541
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-807 321	-349 623
RESULTAT FÖRE SKATT		-807 321	-349 623
ÅRETS RESULTAT		-807 321	-349 623

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	103 421 443	104 679 847
Inventarier, verktyg och installationer	5	40 191	51 951
Pågående nyanläggningar	6	394 725	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 856 359	104 731 798
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 856 359	104 731 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 615	1 257
Övriga fordringar		143 817	76 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 428	57 947
Summa kortfristiga fordringar		232 860	135 217
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 033 976	2 128 097
Summa kassa och bank		2 033 976	2 128 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 266 836	2 263 314
SUMMA TILLGÅNGAR		106 123 195	106 995 112

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	78 430 000	78 430 000
Fond för yttre underhåll	4 322 348	4 086 098
Summa bundet eget kapital	82 752 348	82 516 098

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 738 578	-3 152 705
Årets resultat	-807 321	-349 623
Summa fritt eget kapital	-4 545 899	-3 502 328

SUMMA EGET KAPITAL

78 206 449

79 013 770

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	0	27 169 124
Summa långfristiga skulder		0	27 169 124

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	27 169 124	243 168
Leverantörsskulder		296 666	121 090
Skatteskulder		4 687	27 285
Övriga skulder		0	8 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	446 269	412 107
Summa kortfristiga skulder		27 916 746	812 218

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

106 123 195

106 995 112

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		180 175	662 918
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 270 164	1 265 264
Summa		1 450 339	1 928 182
Erhållen ränta		10 042	20 469
Erlagd ränta		-997 538	-1 033 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		462 843	915 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-97 643	-57 620
Förändring av rörelseskulder		178 573	-434 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten		543 773	423 266
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering Molok matavfall			
Inköp av tvättmaskin			-58 811
Investering laddstolpar		-394 725	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-394 725	-58 811
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-243 168	-239 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-243 168	-239 872
Årets kassaflöde		-94 120	124 583
Likvida medel vid årets början		2 128 097	2 003 514
Likvida medel vid årets slut		2 033 976	2 128 097

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Passersystem 2020	5	20
Balkonginglasning	15	6,7
Molok matavfall	10	10
Inventarier, verktyg och installationer	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 409 776	3 409 776
Hysesintäkter garage och p-platser	123 500	127 000
Bredband	74 400	74 400
Totalt nettoomsättning	3 607 676	3 611 176

I årsavgiften ingår värme, vatten, avfall och el. Bredband är ett obligatoriskt tillägg till årsavgiften.

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	108 354	90 452
Uppvärmning	564 037	479 302
Vatten och avlopp	171 569	148 223
Sophämtning	69 805	44 936
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	163 000	34 375
Service värmeanläggning	4 250	1 937
Grundavtal hiss	52 958	48 541
Hissbesiktning	3 080	2 980
Radonmätning	16 311	0
Övrig funktionell anläggningsservice	11 460	17 936
Grovsopor/återvinning	8 673	34 090
Fastighetsskötsel extra	0	5 865
Fastighetsstäd	119 260	82 596
Fastighetsstäd extra	27 025	6 187
Teknisk förvaltning	0	38 438
Snöröjning/sandning	63 032	94 267
Övriga köpta tjänster	157	1 192
Bredband	84 572	84 572
Försäkring	70 651	67 310
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 364	2 271
Förbrukningsmaterial	13 665	17 996
Förbrukningsinventarier	5 420	30 760
Övriga driftkostnader	9 435	0
Reparation och underhåll portar och lås	19 145	22 019
Reparation och underhåll hiss	0	5 625
Reparation och underhåll tvättstuga	27 036	15 202
Reparation och underhåll VVS	34 813	0
Reparation och underhåll ventilation	0	3 630
Reparation och underhåll gård/trädgård	7 950	194 205
Reparation- och underhållsmaterial	7 537	2 102
Reparation uppvärmning	101 785	0
Reparation el	55 995	0
Totalt driftkostnader	1 876 338	1 577 009

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	800	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 490	6 490
Arvode ekonomisk förvaltning	108 396	106 716
Extra ekonomisk förvaltning	2 304	4 094
Revisionsarvode	24 375	18 750
Webbsida	4 519	2 171
Telefon	2 886	2 835
Övrig kommunikation	0	4 938
Bankkostnader	4 984	4 478
Inkassokostnader	4 167	2 980
Övriga administrativa kostnader	1 600	0
Föreningsomkostnader	12 267	6 213
Övriga kostnader	34 581	61 121
Totalt övriga externa kostnader	207 368	220 786

Not 4. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	96 778 951	96 778 951
Anskaffningsvärde mark	18 500 000	18 500 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	560 625	560 625
Utgående anskaffningsvärden	115 839 576	115 839 576
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 159 729	- 9 901 325
Årets avskrivningar	- 1 258 404	- 1 258 404
Utgående avskrivningar	-12 418 133	-11 159 729
Utgående redovisat värde	103 421 443	104 679 847
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	85 137 000	80 100 000
Taxeringsvärde mark	25 655 000	29 200 000
	110 792 000	109 300 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	58 811	58 811
Utgående anskaffningsvärden	58 811	58 811
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 860	0
Årets avskrivningar	- 11 760	- 6 860
Utgående avskrivningar	- 18 620	- 6 860
Utgående redovisat värde	40 191	51 951

Not 6. Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	394 725	0
Utgående anskaffningsvärden	394 725	0
Utgående redovisat värde	394 725	0

Installation av laddstolpar som aktiveras under 2026 när bidraget från Naturvårdsverket erhållits.

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Gjensidige	23 743	23 171
FRUBO AB	9 116	9 033
Bahnhof AB	19 253	19 253
Bostadsrätterna	5 840	6 490
Energispar	11 125	0
Upplupen inkomstränta	9 351	0
Summa	78 428	57 947

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 4840 3610	2026-01-19	3,65 %	10 849 817	10 892 985
SBAB 4840 3629	2026-01-19	3,65 %	9 159 653	9 259 653
SBAB 4840 3602	2026-01-19	3,65 %	7 159 654	7 259 654
Summa skulder till kreditinstitut			27 169 124	27 412 292
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-27 169 124	-243 168
			0	27 169 124

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld som ska amorteras inom ett år klassificeras som kortfristig skuld. Avsikten är att förlänga samtliga krediter som har villkorsändringsdag under året. Årets amortering uppgick till 243 168 kr.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	291 334	288 288
E:ON	1 264	1 467
Stockholm Exergi	71 487	61 963
Ellevio	7 400	5 995
Stockholm vatten och avfall	62 339	41 636
Televox AB	236	236
Städsällskapet 1	10 735	10 735
Fortum	1 474	1 786
Summa	446 269	412 106

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	33 746 000	33 746 000
Summa:	33 746 000	33 746 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08

Antonijo Berac

Anette Dahlqvist

Björn Weidinger

Melisa Idrizovic

Anton Karlsson

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

Baker Tilly Stockholm KB
Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ostkammaren

Org.nr 769613-9141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ostkammaren för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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, förfälskning, 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 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ostkammaren räkenskapsåret 2025 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

- 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.

Stockholm, enligt vår digitala signatur.

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor