



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östergatan 14 - 16

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Strömstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VADAREN 4	2013	Strömstad
VADAREN 5	2013	Strömstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 1 076 kvm. Byggnadernas totalyta är 1076 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gerald Hansen	Ordförande
Alexander Krizanic	Styrelseledamot
Åsa Ingman	Styrelseledamot
Edvin Olofsson	Styrelseledamot
Joakim Gustafsson	Styrelseledamot
Morgan Axelsson	Styrelseledamot
Shqipe Beka	Styrelseledamot

Valberedning

Sven I Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt i förening av Gerald Hansen samt Alexander Krizanic

Revisorer

Rikard
Sahle Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av kyl/frys i hyreslägenhet
Byte sv värmepumpens utedel
Byte av frånluftsfläkt i hyreslägenhet
- 2023** ● Byte av vitvaror i två hyreslägenheter
Byte av dagvattenspump
Byte av badrumsfläkt i en hyreslägenhet
- 2022** ● Byte av dagvattenspump
Reparation av värmepumpen
Byte av cirkulationspump
- 2021** ● Underhåll av värmepumpen
Löpande underhåll och uppfräschning av tre hyreslägenheter

Planerade underhåll

- 2025** ● Omdränering av fastigheten
Diverse åtgärder med anledning av OVK

Avtal med leverantörer

El	Vattenfall
Elnät	Ellevio
Bredband uthyrningslägenhet	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2024. Inför år 2025 har styrelsen beslutat om en avgiftssänkning till en riktavgift på 1 200 kr per kvm och år.

Föreningen har fyra lån varav två har villkorsändrats under 2024.

Under 2025 kommer samtliga fyra lån att villkorändras och räntekostnaderna för 2025 förväntas stiga till följd av att det sedan tidigare finns lån med lång bindningstid och väldigt låg ränta.

Ekonomin är stabil med stark likviditet.

Förändringar i avtal

Inga planerade ändringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 558 060	1 624 246	1 343 966	1 145 041
Resultat efter fin. poster	51 925	452 301	85 776	-208 807
Soliditet (%)	66	66	65	64
Yttre fond	977 598	889 898	782 817	653 817
Taxeringsvärde	12 330 000	12 330 000	12 330 000	18 130 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 464	1 464	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,6	71,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 797	12 063	12 329	12 596
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 286	9 496	9 705	9 915
Sparande per kvm totalyta, kr	522	782	424	129
Elkostnad per kvm totalyta, kr	324	276	287	157
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	155	124	117	117
Energikostnad per kvm totalyta, kr	480	400	403	274
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	2,61	-	-
Räntekänslighet (%)	8,06	8,24	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 166 374	-	-	18 166 374
Upplåtelseavgifter	2 018 486	-	-	2 018 486
Fond, yttre underhåll	889 898	-41 300	129 000	977 598
Balanserat resultat	-1 282 919	452 301	-87 700	-918 318
Årets resultat	452 301	-452 301	51 925	51 925
Eget kapital	20 244 140	0	51 925	20 296 066

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-789 318
Årets resultat	51 925
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-129 000
Totalt	-866 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	161 875
Balanseras i ny räkning	-704 517

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	1 617 360	1 624 246
Övriga rörelseintäkter	3	1 653	109 752
Summa rörelseintäkter		1 619 013	1 733 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-814 863	-607 026
Övriga externa kostnader	9	-91 513	-72 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 712	-347 712
Summa rörelsekostnader		-1 254 089	-1 027 221
RÖRELSERESULTAT		364 925	706 777
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 299	15 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-333 299	-269 846
Summa finansiella poster		-312 999	-254 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 925	452 301
ÅRETS RESULTAT		51 925	452 301

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	28 756 947	29 104 659
Summa materiella anläggningstillgångar		28 756 947	29 104 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 756 947	29 104 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 973	7 281
Övriga fordringar	12	1 730 381	1 581 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 122	0
Summa kortfristiga fordringar		1 782 476	1 588 643
Kassa och bank			
Kassa och bank		378	378
Summa kassa och bank		378	378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 782 855	1 589 021
SUMMA TILLGÅNGAR		30 539 802	30 693 680

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 184 860	20 184 860
Fond för yttre underhåll		977 598	889 898
Summa bundet eget kapital		21 162 458	21 074 758
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-918 318	-1 282 919
Årets resultat		51 925	452 301
Summa fritt eget kapital		-866 392	-830 618
SUMMA EGET KAPITAL		20 296 066	20 244 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	3 489 900
Övriga långfristiga skulder		9 455	9 455
Summa långfristiga skulder		9 455	3 499 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 991 700	6 727 400
Leverantörsskulder		15 222	25 334
Skatteskulder		67 599	65 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	159 760	132 183
Summa kortfristiga skulder		10 234 281	6 950 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 539 802	30 693 680

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	364 925	706 777
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	347 712	347 712
	712 637	1 054 489
Erhållen ränta	20 299	15 370
Erlagd ränta	-334 609	-268 838
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 327	801 021
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 796	50 725
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 106	-26 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	379 638	825 285
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-225 600	-225 600
Depositioner	0	9 455
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 600	-216 145
ÅRETS KASSAFLÖDE	154 038	609 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 575 820	966 680
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 729 858	1 575 820

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östergatan 14 - 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	90 år (1,11 %)
---------	----------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 239 804	1 239 804
Hysesintäkter bostäder	305 460	361 380
Hysesintäkter p-plats	12 600	18 550
Övriga hyresintäkter	59 300	0
Dröjsmålsränta	0	132
Administrativ avgift	196	0
Andrahandsuthyrning	0	4 380
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 617 360	1 624 246

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	58 431
Övriga intäkter	536	49 594
Återbäring försäkringsbolag	1 117	1 727
Summa	1 653	109 752

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 613
Städning enligt avtal	7 689	8 717
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 571	0
Gårdkostnader	599	469
Sophantering	0	3 769
Fordon	0	2 395
Förbrukningsmaterial	2 142	1 451
Summa	41 001	18 413

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	367
Bostadsrättslägenheter	0	3 586
Tvättstuga	0	6 634
Dörrar och lås/porttele	5 309	1 623
VVS	0	5 388
Ventilation	3 760	0
Mark/gård/utemiljö	0	11 343
Summa	9 069	28 941

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyreslägenheter	0	41 300
Värmeanläggning	161 875	0
Summa	161 875	41 300

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	349 160	296 893
Vatten	167 000	133 031
Sophämtning/renhållning	33 811	24 883
Summa	549 971	454 806

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	1 893	18 873
Bredband	16 824	11 324
Fastighetsskatt	34 230	33 369
Summa	52 947	63 566

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Inkassokostnader	5 461	2 431
Revisionsarvoden extern revisor	16 667	12 807
Fritids och trivselkostnader	0	3 374
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	46 679	44 798
Korttidsinventarier	10 369	4 230
Administration	4 974	3 712
Konsultkostnader	6 875	0
Summa	91 513	72 483

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	332 195	269 723
Dröjsmålsränta	16	123
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 088	0
Summa	333 299	269 846

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 584 860	32 584 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 584 860	32 584 860
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 480 201	-3 132 489
Årets avskrivning	-347 712	-347 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 827 913	-3 480 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 756 947	29 104 659
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 259 973</i>	<i>1 259 973</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark	2 530 000	2 530 000
Summa	12 330 000	12 330 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	902	520
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 400
Transaktionskonto	659 180	510 061
Borgo räntekonto	1 070 299	1 065 381
Summa	1 730 381	1 581 362

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	20 828	0
Förutbet bredband	1 494	0
Upplupna intäkter	-5 200	0
Summa	17 122	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-07-28	1,71 %	249 500	255 500
SEB	2025-10-28	2,95 %	3 250 900	3 324 100
SEB	2025-07-28	1,71 %	3 240 400	3 313 600
SEB	2025-07-28	3,26 %	3 250 900	3 324 100
Summa			9 991 700	10 217 300
Varav kortfristig del			9 991 700	6 727 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 863 700 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	282	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 025	0
Uppl kostn el	25 190	0
Uppl kostn räntor	1 051	0
Uppl kostn vatten	15 514	0
Uppl kostn bredband	270	0
Uppl ränta bokslut	0	2 361
Förutbet hyror/avgifter	116 428	129 822
Summa	159 760	132 183

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 250 000	12 250 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Reduktion av årsavgiften enligt ovan.

Underskrifter

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

Strömstad

Gerald Hansen
Ordförande

Alexander Krizanic
Styrelseledamot

Åsa Ingman
Styrelseledamot

Edvin Olofsson
Styrelseledamot

Joakim Gustafsson
Styrelseledamot

Morgan Axelsson
Styrelseledamot

Shqipe Beka
Styrelseledamot

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

Rikard Sahle
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2025 08:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.06.2025 13:46

DOCUMENT ID:

ryjXmG26zee

ENVELOPE ID:

ryzmQG2aMex-ryjXmG26zee

DOCUMENT NAME:

Brf Östergatan 14 - 16, 769625-9477 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

44901d928b1a5d952f3442637b013168ecd043a420c1c
a73713760e5d06add428f3c9d1d0c4c97e178e900aec98
b18bbb1bf78571eaba62b7544c4313086bf78

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. Åsa Maria Ingman asaingman@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 14:19 04.06.2025 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.220.197
2. ALEXANDER ROCKY DEL ANO KRIZANIC alexkriz1983@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 15:25 04.06.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.118
3. Gerald Stephan Günther Hansen gerald.hansen@gmail.com	 Signed Authenticated	06.06.2025 11:15 06.06.2025 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.15.96
4. Inge Morgan Axelsson morgan.axelsson@telia.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 20:06 10.06.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.153.53
5. SHQIPE BEKA beka.shqipe@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 21:55 10.06.2025 21:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.50.145
6. EDVIN OLOFSSON ezuedix@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.06.2025 00:00 10.06.2025 23:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.10.137
7. ROY JOAKIM GUSTAFSSON joakim.gustafsson1@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2025 05:48 11.06.2025 05:46	eID Low	Swedish BankID IP: 115.189.132.200
8. RIKARD SAHLE rse@frejs.se	 Signed Authenticated	11.06.2025 08:03 11.06.2025 08:01	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

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

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 Östergatan 14-16

Org.nr 769625-9477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östergatan 14-16 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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 för föreningen.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Bostadsrättsföreningen Östergatan 14-16 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Rikard Sahle
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.06.2025 08:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.06.2025 13:46

DOCUMENT ID:

r10m7znpzee

ENVELOPE ID:

SJ77Qf3TzXg-r10m7znpzee

DOCUMENT NAME:

7-4 rev.berättelse.pdf

4 pages

SHA-512:

8921256f4cd9982481a368b2a2813efbbc128b5366e160
73fb687d2abb22cfecefb0a9c22049ea6b52cc0f7e1f1ef1
e2fe6caf2ed980c8162c8673b884b6dc5d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RIKARD SAHLE	 Signed	11.06.2025 08:04	eID	Swedish BankID
rse@frejs.se	Authenticated	11.06.2025 08:03	Low	IP: 80.252.209.68

* 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