

Bostadsrättsföreningen Östervärn 8

Org.nr: 769611-5380

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Östervärn 8 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 22 / 4 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malin 2026-04-22

Ort och datum


Underskrift

Lisebete Ericsson

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östervärn 8, 769611-5380, med säte i Malmö Stad, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Mathilde Auclair	2026
Ledamot	Finn Dam	2026
Ledamot	Liselotte Ericsson	2026
Ledamot	Jon Lundberg	2026
Ledamot	Morten Gylling	2026
Ledamot	Rudolf Berends	2026
Suppleant	Ebrima Samateh	2026
Suppleant	Sienna Cacan	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson
	Ernst & Young

Firmateckning

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

Jag intygar att denna kopia överensstämmer med originalet.



Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
2 st	4 st	3 st
Total tomtarea:		
		458 kvm
Total bostadsarea:		823 kvm
- varav bostadsrättsarea:		753 kvm
- varav hyresrättsarea:		70 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-20.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal

Bredband
Städning
Avfallshantering
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal värme
Hissbesiktning

Leverantör

Telenor
Ribersborgs Städ
Ragn-Sells Recycling
E.ON
E.ON
Bredablick Förvaltning
Anticimex
Cibes Kalea Sverige
E.ON
Dekra

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 794 kr (2024 38 506 kr) och planerat underhåll för 156 727 kr (2024 253 647 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-01-08 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 208 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 253 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat målning av träfönster (baksida) och entrédörrar.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-29. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 13.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV basutbud.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	919	881	835	672
Resultat efter finansiella poster, tkr	-97	-338	-187	-147
Förändring av underhållsfond	51	-64	116	
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-27	-274	-182	-26
Sparande kr/kvm	220	45	1	206
Soliditet, %	32	33	34	35
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 076	1 055	986	783
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	90	89	88
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 076	1 055	986	783
Bostadshyra kr/kvm	1 384	1 225	1 167	1 144
Driftkostnad kr/kvm	431	384	356	333
Energikostnad kr/kvm	266	238	218	214
Ränta kr/kvm	335	446	447	115
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	253	231	221	216
Skuldsättning kr/kvm	11 032	11 041	11 041	11 041
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	12 057	12 067	12 067	12 067
Räntekänslighet (%)	11.2	11.4	12.2	15
Snittränta, (%)	3.04	4.04	4.05	1.04

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda underhåll. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 735 719	52 103	- 4 989 845	- 337 560
Disposition enligt föreningsstämma			-337 560	337 560
Avsättning till underhållsfond		208 000	-208 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-156 727	156 727	
Årets resultat				- 96 511
Vid årets slut	9 735 719	103 376	- 5 378 678	- 96 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 327 405
Årets resultat före fondändring	- 96 511
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 208 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	156 727
Summa över/underskott	- 5 475 189

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 475 189
Totalt	- 5 475 189

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

907 112

880 116

Övriga rörelseintäkter

3

12 249

1 313

Summa rörelseintäkter

919 361

881 429

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-520 622

-607 928

Övriga kostnader

5

-99 820

-127 828

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-120 995

-120 995

Summa rörelsekostnader

-741 437

-856 751

RÖRELSERESULTAT

177 924

24 678

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 578

4 976

Räntekostnader och liknande resultatposter

-276 013

-367 214

Summa finansiella poster

-274 435

-362 238

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-96 511

-337 560

RESULTAT FÖRE SKATT

-96 511

-337 560

ÅRETS RESULTAT

-96 511

-337 560



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	13 380 821	13 501 816
Summa materiella anläggningstillgångar		13 380 821	13 501 816
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 380 821	13 501 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 479	14 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 773	38 845
Summa kortfristiga fordringar		49 252	53 314
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	180 657	167 073
Summa kassa och bank		180 657	167 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		229 909	220 387
SUMMA TILLGÅNGAR		13 610 730	13 722 203

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 735 719	9 735 719
Underhållsfond		103 376	52 103
Summa bundet eget kapital		9 839 095	9 787 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 378 678	-4 989 845
Årets resultat		-96 511	-337 560
Summa fritt eget kapital		-5 475 189	-5 327 405
SUMMA EGET KAPITAL		4 363 906	4 460 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11 , 12	5 270 810	3 793 310
Summa långfristiga skulder		5 270 810	3 793 310
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 270 810	3 793 310
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11 , 12	3 808 309	5 293 309
Leverantörsskulder		39 577	53 732
Skatteskulder		1 106	1 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	127 022	120 035
Summa kortfristiga skulder		3 976 014	5 468 476
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 976 014	5 468 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 610 730	13 722 203



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	177 924	24 678
Avskrivningar	120 995	120 995
Summa	298 919	145 673
Erhållen ränta	1 578	4 976
Erlagd ränta	-276 013	-367 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 484	-216 565
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	4 062	-24 425
Minskning av rörelseskulder	-7 462	258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 084	-240 732
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 293 309	7 586 619
Amortering av låneskulder	-5 300 809	-7 586 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 500	0
Årets kassaflöde	13 584	-240 732
Likvida medel vid årets början	167 073	407 805
Likvida medel vid årets slut	180 657	167 073



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	105 år
Markanläggningar	20 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	810 240	794 376
Hyror bostäder	96 872	85 740
Totalt årsavgifter och hyror	907 112	880 116

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 433	1 313
Övriga intäkter	9 136	0
Kommunikation	1 680	0
Totalt övriga rörelseintäkter	12 249	1 313

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 8 548 kr i en återbetalning från Malmö Stad gällande en bostadstillsyn från föregående år.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	35 488	32 439
Uppvärmning	146 671	126 819
Vatten och avlopp	36 469	36 565
Avfallshantering	17 645	15 120
Teknisk förvaltning	29 925	30 363
Serviceavtal	7 500	7 349
Besiktningsskostnader	15 242	8 530
Systematiskt brandskyddsarbete	11 176	10 735
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 603	15 781
Bredband	18 900	3 130
Kabel-TV	0	4 810
Försäkringar	9 143	8 432
Förbrukningsmaterial	6 824	1 032
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 516	14 670
	355 101	315 775

Reparationer

Hiss	5 095	5 263
Vattenskador	0	12 493
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 699	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	2 668
Värme, installationer	0	18 083
	8 794	38 506

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	21 739	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 875	0
Bostäder	0	156 674
El, installationer	118 113	0
Värme, installationer	0	96 973
	156 727	253 647

Totalt fastighetskostnader

520 622	607 928
----------------	----------------

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	70 997	72 849
Revision	20 419	19 275
Tele och post	901	507
Bankkostnader	629	568
Frakter och transporter	0	1 104
Övriga externa tjänster	5 175	32 725
Övriga externa kostnader	1 700	800
Totalt övriga kostnader	99 820	127 828

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	110 106	110 106
Markanläggningar	10 889	10 889
	120 995	120 995
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	120 995	120 995

Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 686 619	9 686 619
Summa:	9 686 619	9 686 619

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	11 134 870	11 134 870
Mark	3 628 840	3 628 840
Markanläggningar	217 776	217 776
Utgående anskaffningsvärden	14 981 486	14 981 486
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 335 393	- 1 225 287
Markanläggningar	- 144 277	- 133 388
Årets avskrivning på byggnader	- 110 106	- 110 106
Årets avskrivning på markanläggningar	- 10 889	- 10 889
Utgående avskrivningar	-1 600 665	-1 479 670
Utgående redovisat värde	13 380 821	13 501 816
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 689 371	9 799 477
Mark	3 628 840	3 628 840
Markanläggningar	62 610	73 499
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 000 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 400 000
	17 600 000	13 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	17 600 000	13 800 000
	17 600 000	13 800 000

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 773	38 845
Summa	34 773	38 845

Not 10. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	180 657	167 073
Summa	180 657	167 073

Not 11. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 808 309	5 293 309
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 270 810	3 793 310
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	9 079 119	9 086 619



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	Löst		0	3 793 309
SEB	2027-12-28	3,18 %	3 793 310	3 793 310
SEB	2028-06-28	2,94 %	1 492 500	0
SEB*	2026-12-28	2,48 %	3 793 309	0
Handelsbanken	Löst		0	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 079 119	9 086 619
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 808 309	-5 293 309
			5 270 810	3 793 310

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	-4 960	-4 279
Förutbetalda intäkter	-68 226	-64 255
Upplupna revisionsarvoden	-20 344	-19 300
Upplupna driftskostnader	-33 492	-32 201
Summa	-127 022	-120 035



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Mathilde Auclair
Ordförande

Finn Dam
Ledamot

Liselotte Ericsson
Ledamot

Jon Lundberg
Ledamot

Morten Gylling
Ledamot

Rudolf Berends
Ledamot

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

Ernst & Young
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.04.2026 15:17

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander • 31.03.2026 13:40

DOCUMENT ID:

HyS6zNFsWg

ENVELOPE ID:

B1HaMEKobl-HyS6zNFsWg

Document history

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Östervärn

8.pdf

15 pages

SHA-512:

b01936c32140423f1713b5072c05650889f5d3085d5e16

c547a189578db56d029fd8bb9ba50b42375c224de6bf05

f86fdabd5bb8b3a0a2dd607336994ef3809e

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

2026043006375

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Rudolf Ernst Berends	✍ Signed	31.03.2026 14:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/08/25)
	Authenticated	31.03.2026 14:04	Low	
Kerstin Liselotte Ericsson	✍ Signed	31.03.2026 18:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/11/24)
	Authenticated	31.03.2026 18:34	Low	
Finn Dam	✍ Signed	01.04.2026 11:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/23)
	Authenticated	01.04.2026 11:08	Low	
KLAS GUSTAF JON LUNDBERG	✍ Signed	01.04.2026 12:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/05/27)
	Authenticated	01.04.2026 12:12	Low	
MATHILDE AUCLAIR	✍ Signed	08.04.2026 14:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/11/07)
	Authenticated	31.03.2026 14:11	Low	
MORTEN GYLLING	✍ Signed	09.04.2026 20:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/09/15)
	Authenticated	31.03.2026 17:15	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSSON	✍ Signed	11.04.2026 15:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	09.04.2026 20:46	Low	

* 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

2026043006376

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 Östervärn 8, org.nr 769611-5380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östervärn 8 för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Östervärn 8 för år 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS JEPSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4203bf296146c6[...]8ee5c8214ffc0

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-11 13:18:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodna tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

2026043006379

Penneo dokumentnyckel: WDR1D-TKG03-5KZCK-S78VK-IBYC5-IPLRO