

# Årsredovisning 2023

Brf Östervägen 14 Solna

769609-5038



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-04-02.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Branten 1	2003	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 195 kvm och 8 lokaler om 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 2486 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Agneta Janna Malmgren	Ordförande
Catarina Gradin	Styrelseledamot
Johan Stamvall	Styrelseledamot
Nathalie Backman	Styrelseledamot
Peter Smogner	Styrelseledamot
Tom Fledderus (flyttat 2023-12-01)	Styrelseledamot
Rebecca Elenor Ingeborg Glas	Suppleant

### Valberedning

Lovisa Rådström

Erica Nordin (flyttat 2023-12-01)

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen

## Revisorer

Niklas Feiff    Revisor    Feiff Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Stamspolning i samtliga lägenheter och övriga utrymmen
- 2021** ● Nytt expansionskärl till undercentralen
- 2020** ● OVK besiktning
- 2019** ● Renovering av tvättstuga
- 2018** ● Installation av porttelefonsystem
- 2014** ● Byte av undercentral
- 2013** ● Fönsterrenovering  
Mätning av radon i inomhusluft
- 2012** ● Trapphusrenovering
- 2007** ● Takrenovering
- 2005** ● Stambyte och installation av ny el

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Hiss	Kone
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Tak	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB
Lokalvård	SMART Trappstädning
TV och Bredband	Tele2
Leverantör av IT-lösningar	Simply BRF

## Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 har följande genomförts:

- Rörinfodring av spillvattenledningar i bottenplattan och installation av elektroniskt råttstopp.
- Översyn av taket – åtgärdat rostangrepp.
- Mätning av radon i inomhusluft.
- Ny tvättmaskin har köpts in.
- Ny Digital Tvättstugebokning via BokaTvätten, Simply BRF.
- Ny hemsida via Simply BRF

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens ekonomi är god men för att möta kostnadsökningar från leverantörer höjdes årsavgiften med 11%, 2023-01-01. Ytterligare avgiftshöjning kan väntas under 2025.

För att få en bättre översikt över föreningens ekonomi och för att lättare sätta korrekta årsavgifter har föreningen under 2023 bytt redovisningsregelverk, från K2 till K3.

För att erhålla bra sparräntan har föreningen under 2023 öppnat sparkonton hos SBAB och Nordea.

### Förändringar i avtal

Under 2023 har nytt avtal har tecknats med Simply BRF.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 972 808	1 847 761	1 851 078	1 857 999
Resultat efter fin. poster	156 611	-147 043	20 301	229 974
Soliditet (%)	99	99	96	95
Yttre fond	1 289 960	1 158 866	1 036 356	858 596
Taxeringsvärde	70 673 000	70 673 000	58 920 000	58 920 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	764	689	689	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	81,8	81,5	81,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	683	683
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	603	603
Sparande per kvm totalyta, kr	275	160	216	280
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	25	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	153	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	18	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	204	196	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	0,93	0,97
Räntekänslighet (%)	-	-	0,99	0,99

**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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	24 558 177	-	-	24 558 177
Upplåtelseavgifter	15 161 747	-	-	15 161 747
Fond, yttre underhåll	1 158 866	-	131 094	1 289 960
Uppskrivningsfond	0	30 730 000	-	30 730 000
Balanserat resultat	-1 334 010	-147 043	-131 094	-1 612 147
Årets resultat	-147 043	147 043	156 611	156 611
<b>Eget kapital</b>	<b>39 397 737</b>	<b>30 730 000</b>	<b>156 611</b>	<b>70 284 348</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 612 147
Årets resultat	156 611
<b>Totalt</b>	<b>-1 455 536</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	212 019
Balanseras i ny räkning	-1 667 555
	<b>-1 455 536</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 972 808	1 847 761
Övriga rörelseintäkter	3	10 815	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 983 623</b>	<b>1 847 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 173 883	-1 341 527
Övriga externa kostnader	9	-133 490	-138 804
Personalkostnader	10	-51 078	-51 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-526 721	-462 774
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 885 172</b>	<b>-1 994 397</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>98 450</b>	<b>-146 637</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 160	4 897
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-5 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>58 160</b>	<b>-406</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>156 611</b>	<b>-147 043</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>156 611</b>	<b>-147 043</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	67 051 550	35 556 298
Maskiner och inventarier	13	147 394	111 517
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 198 943</b>	<b>35 667 814</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 198 943</b>	<b>35 667 814</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 400	2 800
Övriga fordringar	14	1 511	3 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 617	75 015
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>87 528</b>	<b>81 516</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 355 798	3 978 909
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 355 798</b>	<b>3 978 909</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 443 326</b>	<b>4 060 426</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 642 269</b>	<b>39 728 240</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 719 924	39 719 924
Uppskrivningsfond		30 730 000	0
Fond för yttre underhåll		1 289 960	1 158 866
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 739 884</b>	<b>40 878 790</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 612 147	-1 334 010
Årets resultat		156 611	-147 043
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 455 536</b>	<b>-1 481 053</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 284 348</b>	<b>39 397 737</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		59 072	67 603
Skatteskulder		8 731	5 231
Övriga kortfristiga skulder		23 069	23 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	267 050	234 384
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>357 921</b>	<b>330 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 642 269</b>	<b>39 728 240</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>98 450</b>	<b>-146 637</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	526 721	462 774
Erhållen ränta	58 160	4 897
Erlagd ränta	0	-6 876
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>683 332</b>	<b>314 158</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 012	7 987
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	27 418	-25 954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>704 738</b>	<b>296 191</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 327 850	-55 140
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 327 850</b>	<b>-55 140</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-623 112</b>	<b>-1 258 949</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 978 909</b>	<b>5 237 858</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 355 798</b>	<b>3 978 909</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Föreningen har detta år övergått till K3-redovisning och har således gjort en komponentindelning av byggnaden och det medför något högre avskrivningar än tidigare.

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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,95 - 10,89 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 677 626	1 511 568
Hysesintäkter, lokaler	194 645	220 639
Hysesintäkter, p-platser	93 088	87 698
Intäktsreduktion	-12 505	0
Övriga intäkter	19 954	27 856
<b>Summa</b>	<b>1 972 808</b>	<b>1 847 761</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-6	-2
Elprisstöd	10 821	0
<b>Summa</b>	<b>10 815</b>	<b>-2</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	54 240	63 987
Städning	29 068	36 008
Besiktning och service	88 757	65 974
Trädgårdsarbete	3 388	2 665
Snöskottning	27 103	46 564
Övrigt	9 029	0
<b>Summa</b>	<b>211 585</b>	<b>215 198</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	10 000	178 833
Försäkringsskador	13 100	0
Bostäder	1 450	0
Tvättstuga	2 043	0
Trapphus/port/entr	11 625	32 000
VA	2 891	0
El	10 515	0
Hissar	13 181	0
Tak	26 469	0
Fasader	5 700	0
Försäkringsärende/vattenskada	3 669	0
<b>Summa</b>	<b>100 644</b>	<b>210 833</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	0	80 925
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>80 925</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	42 695	61 877
Uppvärmning	416 320	380 915
Vatten	48 834	43 713
Sophämtning	103 835	107 531
<b>Summa</b>	<b>611 684</b>	<b>594 036</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 820	51 471
Kabel-TV	88 364	84 955
Bredband	1 607	1 428
Fastighetsskatt	106 180	102 680
<b>Summa</b>	<b>249 971</b>	<b>240 534</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	119	491
Övriga förvaltningskostnader	31 845	33 350
Juridiska kostnader	0	1 116
Revisionsarvoden	26 526	16 875
Ekonomisk förvaltning	75 000	86 972
<b>Summa</b>	<b>133 490</b>	<b>138 804</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	11 078	11 292
<b>Summa</b>	<b>51 078</b>	<b>51 292</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	5 146
Övriga räntekostnader	0	157
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5 303</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 752 992	42 752 992
Årets inköp	1 275 614	0
Uppskrivning mark	30 730 000	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>74 758 606</b>	<b>42 752 992</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 196 694	-6 745 254
Årets avskrivning	-510 362	-451 440
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 707 056</b>	<b>-7 196 694</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>67 051 550</b>	<b>35 556 298</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 230 000</i>	<i>12 500 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 443 000	27 443 000
Taxeringsvärde mark	43 230 000	43 230 000
<b>Summa</b>	<b>70 673 000</b>	<b>70 673 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	298 570	243 430
Inköp	52 236	55 140
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>350 806</b>	<b>298 570</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-187 053	-175 719
Avskrivningar	-16 359	-11 334
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-203 412</b>	<b>-187 053</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>147 394</b>	<b>111 517</b>



#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	318	257
Övriga fordringar	1 193	3 444
<b>Summa</b>	<b>1 511</b>	<b>3 701</b>

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391	4 892
Städning	2 433	2 297
Försäkringspremier	28 486	26 878
Kabel-TV	22 557	22 079
Bredband	0	119
Förvaltning	18 750	18 750
<b>Summa</b>	<b>72 617</b>	<b>75 015</b>

#### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 931	3 123
Fastighetsskötsel	3 900	0
El	3 704	9 438
Uppvärmning	62 853	57 505
Förutbetalda avgifter/hyror	173 149	147 818
Beräknat revisionsarvode	21 513	16 500
<b>Summa</b>	<b>267 050</b>	<b>234 384</b>

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 000 000	19 000 000

## Underskrifter

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

Solna

---

Agneta Janna Malmgren  
Ordförande

---

Catarina Gradin  
Styrelseledamot

---

Johan Stamvall  
Styrelseledamot

---

Nathalie Backman  
Styrelseledamot

---

Peter Smogner  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Feiff, Feiff Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 08:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 08:53

DOCUMENT ID:

Hkzx-zxaxC

ENVELOPE ID:

B1gkbzgaxA-Hkzx-zxaxC

DOCUMENT NAME:

Brf Östervägen 14 Solna, 769609-5038 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Victor Smogner psmogner@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 09:26 17.04.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/04) IP: 94.234.98.91
2. Nathalie Cecilia Backman nathalie@ostervagen14.se	Signed Authenticated	17.04.2024 10:08 17.04.2024 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/20) IP: 83.248.29.137
3. CATARINA GRADIN katarina.gradin@ki.se	Signed Authenticated	17.04.2024 10:11 17.04.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/20) IP: 130.237.96.130
4. AGNETA JANNA MALMGREN amalmgren@hotmail.se	Signed Authenticated	17.04.2024 12:47 17.04.2024 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/17) IP: 83.251.71.120
5. Johan Arne Stamvall johan.stamvall@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 17:16 17.04.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/02) IP: 83.251.84.45
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	18.04.2024 08:10 18.04.2024 08:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östervägen 14 Solna  
Org.nr 769609-5038

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *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 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. 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 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 Brf Östervägen 14 Solna för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 08:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.04.2024 08:53

DOCUMENT ID:

S1xWfeax0

ENVELOPE ID:


BJkbzg6l0-S1xWfeax0

DOCUMENT NAME:

Brf Östervägen 14 Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	18.04.2024 08:10 18.04.2024 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed