



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Östbo 1 Jönköping

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfördringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

**Bostadsrättsförening Östbo 1 Jönköping Org.nr 769629-4359**

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023****Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping. Fastigheten ombildades till bostadsrättsförening under år 2020.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 1990 på fastigheten Jönköping Östbo 1 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 byggnad med totalt 8 lägenheter samt 7 parkeringsplatser. Fastighetens adress är Värnamovägen 32.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6 st	2	rok	378,1 m <sup>2</sup>
		1 st	3	rok	69,6 m <sup>2</sup>
		<hr/>			447,7 m <sup>2</sup>
Bostäder	hyresrätt	1 st	3	rok	69,6 m <sup>2</sup>
		1 st	<hr/>		
P-platser	Hyresrätt	7 st	<hr/>		
		7 st			
Totalt		15 st	517,3 m <sup>2</sup>		



De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Hyreslägenhet renoverad efter brand (2022)
- Inköp av robotgräsklippare och trimmer (2022)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-06-04  
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har upprättat en 19-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Nästa år planerar styrelsen inte några större underhåll.

Större framtida underhåll från och med 2025 och därefter planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Ventilation
- Fönster
- Tak

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast fr o m 2023-01-01 med 17%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 17%.

Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

### Övrigt

Under 2024 har hyresrätten upplåtits som bostadsrätt. Sedan hyresrätten upplåtits består föreningen bara av bostadsrätter.

### Uppllysning om förlust

Årets förlust har uppstått genom ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets kassaflöde är negativt. Som åtgärd har styrelsen höjt årsavgiften för 2024 med 17%. Föreningen har även upplåtit hyreslägenheten som bostadsrätt och kommer amortera de pengar de får in på sina lån för att minska sina räntekostnader.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Dina Försäkringar

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04. På stämman deltog 7 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar, varav 7 röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Erik Grön	Ordförande
Anette Amritzer	Ledamot
Jonathan Cato	Ledamot
Helén Damberg	Ledamot t.o.m 2023-12-21
Victor Sollenby	Ledamot
Martina Tosic	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Borevision AB, vald av föreningen.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	416	357	351	304
Res. efter finansiella poster, tkr	-170	-224	-266	-288
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	712	601	550	433
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	77%			
Skuldsättning kr/kvm	10 706	10 816	10 926	0
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 370			
Sparande kr/kvm	5			
Räntekänslighet	17,4%			
Energikostnad kr/kvm	185			

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balans.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 405 000	60 000	-614 207	-224 414
Resultatdisp enl stäm.beslut-22			<u>-224 414</u>	224 414
			-838 621	
Avsättn. till yttre underhåll -23		30 000	-30 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll-23		0	0	
Årets resultat				-170 232
Belopp vid årets slut	11 405 000	90 000	-868 621	-170 232

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-868 621
Årets resultat	<u>-170 232</u>
	-1 038 853

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>-1 038 853</u>
	-1 038 853

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 90 000 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	416 359	357 672
Summa rörelsens intäkter		416 359	357 672
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-222 414	-296 074
Övriga externa kostnader	Not 3	-13 875	-20 125
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-172 907	-172 907
Summa rörelsens kostnader		-409 196	-489 106
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 163</b>	<b>-131 434</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		691	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 086	-92 980
Summa finansiella poster		-177 395	-92 980
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 232</b>	<b>-224 414</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-170 232	-224 414
Reservering till fond för yttre underhåll		-30 000	-30 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-200 232</b>	<b>-254 414</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8 Not 5	9 616 315	9 789 222
Mark		6 335 507	6 335 507
		<u>15 951 822</u>	<u>16 124 729</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 951 822</u>	<u>16 124 729</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	50
Avräkningskonto HSB Göta		95 489	0
Övriga fordringar	Not 6	16 954	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	<u>16 842</u>	<u>20 510</u>
		129 285	20 560
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		<u>8 288</u>	<u>183 227</u>
		8 288	183 227
Summa omsättningstillgångar		<u>137 572</u>	<u>203 787</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>16 089 394</u></b>	<b><u>16 328 516</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 405 000	11 405 000
Fond för yttre underhåll	90 000	60 000
	<u>11 495 000</u>	<u>11 465 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-868 621	-614 207
Årets resultat	-170 232	-224 414
	<u>-1 038 853</u>	<u>-838 621</u>
Summa eget kapital	<u>10 456 147</u>	<u>10 626 379</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 8 <u>2 566 010</u>	<u>2 592 674</u>
	2 566 010	2 592 674
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 8 2 972 251	3 002 583
Leverantörsskulder	23 979	32 660
Skatteskulder	1 483	14 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9 <u>69 524</u>	<u>60 116</u>
	3 067 237	3 109 463
Summa skulder	<u>5 633 247</u>	<u>5 702 137</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>16 089 394</u></b>	<b><u>16 328 516</u></b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-170 232	-224 414
Avskrivningar	172 907	172 907
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 675</u>	<u>-51 507</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 236	-1 347
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-11 894	24 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-22 455</u>	<u>-28 568</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-56 996	-56 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-56 996</u>	<u>-56 996</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-79 451</b>	<b>-85 564</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>183 227</b>	<b>268 791</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>103 776</b>	<b>183 227</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,7

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	318 828	268 935
Hyror, bostäder	76 760	0
Hyror, p-platser	13 260	86 764
Elintäkter	0	14
Övriga intäkter	7 511	1 959
	<b>416 359</b>	<b>357 672</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	37 196	24 386
Reparationer	439	30 089
El	21 542	32 356
Uppvärmning	50 528	56 386
Vatten	23 493	20 519
Sophämtning	13 642	13 505
Kabel-TV, internet	0	11 647
Fastighetsförsäkring	10 099	9 223
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 712	12 152
Förvaltningsarvoden	36 153	57 535
Övriga driftskostnader	16 610	28 276
	<b>222 414</b>	<b>296 074</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	13 875	20 125
	<b>13 875</b>	<b>20 125</b>
<b>Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	172 907	172 907
	<b>172 907</b>	<b>172 907</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 5 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2120				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	10 290 780	10 290 780			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 290 780	10 290 780			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-501 558	-328 651			
Årets avskrivningar	-172 907	-172 907			
Utgående avskrivningar	-674 465	-501 558			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>9 616 315</b>	<b>9 789 222</b>			
Taxeringsvärde för Östbo 1					
Byggnad - bostäder	6 400 000	6 400 000			
	6 400 000	6 400 000			
Mark - bostäder	2 600 000	2 600 000			
	2 600 000	2 600 000			
Taxeringsvärde totalt	9 000 000	9 000 000			
<b>Not 6 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	16 954	0			
	<b>16 954</b>	<b>0</b>			
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 842	20 510			
	<b>16 842</b>	<b>20 510</b>			
<b>Not 8 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	45391256	5,62%	2024-09-28	1 648 250	1 648 250
SE-Banken Bolån	45391299	1,18%	2025-03-28	1 296 337	13 332
SE-Banken Bolån	45391310	1,28%	2026-03-28	1 296 337	13 332
SE-Banken Bolån	45391337	5,62%	2024-09-28	1 297 337	1 297 337
				5 538 261	2 972 251
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>2 566 010</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 253 281
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 972 251</b>	<b>3 002 583</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 56 996 kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				7 773 000	7 773 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	6 538	4 304
Övriga upplupna kostnader	24 535	23 515
Förutbetalda hyror och avgifter	38 451	32 297
	<b>69 524</b>	<b>60 116</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Anette Amritzer

Erik Grön

Victor Sollenby

Jonathan Cato

Martina Tosic

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Malin Johannesson  
BoRevision AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östbo 1 Jönköping, org.nr. 769629-4359

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östbo 1 Jönköping 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östbo 1 Jönköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Östbo 1 Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK GRÖN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:20:27



**VICTOR SOLLENBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:22:48



**JONATHAN CATO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:28:09



**ANETTE AMRITZER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 21:48:04



**MARTINA TOSIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:25:29



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:33:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Östbo 1 Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:34:06

