

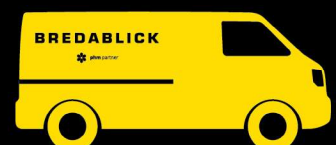
Bostadsrättsföreningen Östervärn 8

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Östervärn 8

Org.nr: 769611-5380

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östervärn 8, 769611-5380, med säte i Malmö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter (ev brf lokaler) under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Måns Bergendorff Zetterman	2025
Ledamot	Finn Dam	2025
Ledamot	Liselotte Ericsson	2025
Ledamot	Jon Lundberg	2025
Ledamot	Morten Gylling	2025
Ledamot	Rudolf Berends	2025
Suppleant	Ebrima Samateh	2025
Suppleant	Sienna Cacan	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen
	Ernst & Young

Firmateckning

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



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	Leverantör
Kabel-TV	Tele 2 (avtal tom 2024-06-30)
Bredband	Telenor (avtal from 2024-11-01)
Städning	Ribersborgs Städ
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea Sverige
Serviceavtal värme	E.ON
Hissbesiktning	Dekra

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 38 506 kr (2023 87 066 kr) och planerat underhåll för 253 647 kr (2023 66 250 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 190 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 231 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av putslagning i källare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

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

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 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.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (tom 2024-06-30).



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	881	835	672	655
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 338	- 187	- 147	- 1 394
Förändring av underhållsfond	-64	116		
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-274	-182	-26	-1 273
Sparande kr/kvm	45	1	206	189
Soliditet, %	33	34	35	33
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 055	986	783	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	89	88	100
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 055	986	783	766
Bostadshyra kr/kvm	1 225	1 167	1 144	1 080
Driftkostnad kr/kvm	384	356	333	372
Energikostnad kr/kvm	238	218	214	209
Ränta kr/kvm	446	447	115	89
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	231	221	216	213
Skuldsättning kr/kvm	11 041	11 041	11 041	11 648
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	12 067	12 067	12 067	12 731
Räntekänslighet (%)	11.4	12.2	15	17
Snittränta, (%)	4.04	4.05	1.04	0.76

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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 balansomslutning.

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 och avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	9 735 719	115 750	- 4 866 896	- 186 596
Disposition enligt föreningsstämma			-186 596	186 596
Avsättning till underhållsfond		190 000	-190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-253 647	253 647	
Årets resultat				- 337 560
Vid årets slut	9 735 719	52 103	- 4 989 845	- 337 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 053 492
Årets resultat före fondändring	- 337 560
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 190 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	253 647
Summa över/underskott	- 5 327 405

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 327 405
Totalt	- 5 327 405

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

880 116

824 076

Övriga rörelseintäkter

3

1 313

10 751

Summa rörelseintäkter

881 429

834 827

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-607 928

-446 038

Övriga kostnader

5

-127 828

-92 027

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-120 995

-120 996

Summa rörelsekostnader

-856 751

-659 061

RÖRELSERESULTAT

24 678

175 766

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 976

5 715

Räntekostnader och liknande resultatposter

-367 214

-368 077

Summa finansiella poster

-362 238

-362 362

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-337 560

-186 596

RESULTAT FÖRE SKATT

-337 560

-186 596

ÅRETS RESULTAT

-337 560

-186 596



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	13 501 816	13 622 811
Summa materiella anläggningstillgångar		13 501 816	13 622 811
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 501 816	13 622 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 469	14 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 845	14 536
Summa kortfristiga fordringar		53 314	28 889
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	167 073	407 805
Summa kassa och bank		167 073	407 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		220 387	436 694
SUMMA TILLGÅNGAR		13 722 203	14 059 505



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 735 719	9 735 719
Underhållsfond		52 103	115 750
Summa bundet eget kapital		9 787 822	9 851 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 989 845	-4 866 896
Årets resultat		-337 560	-186 596
Summa fritt eget kapital		-5 327 405	-5 053 492
SUMMA EGET KAPITAL		4 460 417	4 797 977
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	11, 12	3 793 310	1 500 000
Summa långfristiga skulder		3 793 310	1 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 793 310	1 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11, 12	5 293 309	7 586 619
Leverantörsskulder		53 732	59 210
Skatteskulder		1 400	1 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	120 035	113 866
Summa kortfristiga skulder		5 468 476	7 761 528
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 468 476	7 761 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 722 203	14 059 505



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	24 678	175 766
Avskrivningar	120 995	120 996
Summa	145 673	296 762
Erhållen ränta	4 976	5 715
Erlagd ränta	-367 214	-368 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-216 565	-65 600
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-24 425	-10 740
Minskning av rörelseskulder	258	-469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-240 732	-76 809
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 586 619	7 586 619
Amortering av låneskulder	-7 586 619	-7 586 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-240 732	-76 809
Likvida medel vid årets början	407 805	486 614
Likvida medel vid årets slut	167 073	407 805



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

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	794 376	742 416
Hyresintäkter		
Hyror bostäder	85 740	81 660
Totalt årsavgifter och hyror	880 116	824 076



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

2024

2023

1 313

1 208

0

9 543

1 313

10 751

Totalt övriga rörelseintäkter

1 313

10 751

Not 4. Fastighetskostnader

2024

2023

Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Övriga utgifter för köpta tjänster

Bredband

Kabel-TV

Försäkringar

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

32 439

30 135

126 819

122 784

36 565

26 846

15 120

23 747

30 363

27 417

7 349

7 050

8 530

993

10 735

10 379

15 781

0

3 130

0

4 810

9 211

8 432

7 349

1 032

12 510

14 670

14 301

315 775

292 722

Reparationer

Hiss

Vattenskador

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Värme, installationer

Ventilation, installationer

5 263

0

12 493

47 755

2 668

2 936

18 083

27 625

0

8 750

38 506

87 066

Planerat underhåll

Bostäder

Värme, installationer

Ventilation, installationer

156 674

0

96 973

0

0

66 250

253 647

66 250

Totalt fastighetskostnader

607 928

446 038



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Förvaltningskostnader	72 849	64 588
Revision		
Revision	19 275	18 800
Kommunikation		
Tele och post	507	608
Övriga kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	6 882
Bankkostnader	568	350
Frakter och transporter	1 104	0
Övriga externa tjänster	32 725	0
Övriga externa kostnader	800	800
	35 197	8 032
Totalt övriga kostnader	127 828	92 027

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	110 106	110 107
Markanläggningar	10 889	10 889
	120 995	120 996
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	120 995	120 996

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 686 619	9 686 619
Summa:	9 686 619	9 686 619



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
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	- 1 225 287	- 1 115 180
Markanläggningar	- 133 388	- 122 499
Årets avskrivning på byggnader	- 110 106	- 110 107
Årets avskrivning på markanläggningar	- 10 889	- 10 889
Utgående avskrivningar	-1 479 670	-1 358 675
Utgående redovisat värde	13 501 816	13 622 811
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 799 477	9 909 583
Mark	3 628 840	3 628 840
Markanläggningar	73 499	84 388
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	13 800 000	13 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	13 800 000	13 800 000
	13 800 000	13 800 000
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	38 845	14 536
Summa	38 845	14 536
Not 10. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	167 073	407 805
Summa	167 073	407 805
Not 11. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 293 309	7 586 619
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 793 310	1 500 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	9 086 619	9 086 619



Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SEB*	2025-12-28	3,30 %	3 793 309	0
Fastighetslån SEB	2027-12-28	3,30 %	3 793 310	0
Fastighetslån SEB	2024-12-28	4,77 %	0	5 486 619
Fastighetslån SEB	2024-12-28	4,77 %	0	2 100 000
Fastighetslån Handelsbanken**	2025-03-01	1,52 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 086 619	9 086 619
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 293 309	-7 586 619
			3 793 310	1 500 000

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

** Lånet har lagts om 2025-03-01 till 90 dagar rörligt med en ränta på 3,35 % under villkorsperioden tom nästa räntejusteringsdag 2025-06-01.

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	4 279	4 877
Förutbetalda intäkter	64 255	58 126
Upplupna revisionsarvoden	19 300	18 400
Upplupna driftskostnader	32 201	32 463
Summa	120 035	113 866



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Måns Bergendorff Zetterman
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
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:43

SENT BY OWNER:

Kristoffer Melander • 09.04.2025 15:22

DOCUMENT ID:

r1NLKEeNRye

ENVELOPE ID:

S1z8FVx4A1g-r1NLKEeNRye

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Östervärn 8.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Rudolf Ernst Berends	 Signed	09.04.2025 15:31	eID	
	Authenticated	09.04.2025 15:30	Low	
FINN DAM	 Signed	09.04.2025 16:42	eID	
	Authenticated	09.04.2025 16:41	Low	
Kerstin Liselotte Ericsson	 Signed	09.04.2025 17:40	eID	
	Authenticated	09.04.2025 17:39	Low	
KLAS GUSTAF JON LUNDBERG	 Signed	10.04.2025 22:08	eID	
	Authenticated	10.04.2025 22:08	Low	
Måns J K Bergendorff Zetterman	 Signed	11.04.2025 07:58	eID	
	Authenticated	11.04.2025 07:50	Low	
MORTEN GYLLING	 Signed	14.04.2025 11:59	eID	
	Authenticated	09.04.2025 17:14	Low	
TANJA JÖRGENSEN	 Signed	14.04.2025 14:43	eID	
	Authenticated	14.04.2025 14:20	Low	

* 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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östervärn 8, org.nr 769611-5380

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östervärn 8 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Brf Östervärn 8 för år 2024 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 april 2025



Revisionsberättelse Brf Östervärn 8 (1).pdf

(33563 byte)

SHA-512: ae40759222c0232dd456cfd741a19d1c3b359
8f7a9db6514a8e80c607834d53f5998be356427b8872e9
8ceff8675e2958c460c74d41e60439c5aec4d0419d734

Underskrifter

2025-04-14 14:43:42 (CET)



Tanja Jörgensen, Ernst & Young

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8f58f7c723b8a98c4c06bfd223215fb365f8b2bd6a02a7f12c8e511db568f67c6bee98eb5fa80c2ffa609967dfba63eaf1a3f2657b31d7c87c757dde0b4dd827



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

