

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Östervärn
u.p.a.
Org nr: 738200-0524





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Östervärn u.p.a. får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-15.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad kommun.

Årets resultat enligt resultaträkningen är 607 tkr sämre än föregående år. Detta beror främst på årets ökade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 92% till 45%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 224% till 257%.

I resultatet ingår avskrivningar med 157 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -644 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Musketören 3 i Kristianstad kommun. På fastigheten finns 18 lägenheter samt 1 lokal uppförda.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	10
3 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	9
Antal lokaler	1



Total bostadsarea	1 160 m ²
Årets taxeringsvärde	13 011 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 011 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 12 tkr och planerat underhåll för 876 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Avsättning till underhållsfonden är gjord med 200 000 innevarande räkenskapsår.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	58 641
Installationer (relining, belysning)	732 888
Markytor	84 200

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Törnkvist	Ordförande	2024
Fredrik Arildsson	Sekreterare	2025
Mimoza Zeka Alija	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Nilsson	Suppleant	2024
Johan Falk	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Åhagen	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2024

Föreningens firma tecknas av Kristian Törnkvist och Mimoza Zeka Alija.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	821	747	720	711	697
Resultat efter finansiella poster	-801	-194	-21	-2	47
Soliditet %	88	94	94	94	95
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	93	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	664	604	580	575	569
Energikostnad kr/kvm	233	218	216	185	189
Sparande kr/kvm	200	72	132	167	163
Skuldsättning kr/kvm	942	386	426	362	402
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	942	386	426	362	402
Räntekänslighet %	1,4	0,6	0,7	0,6	0,7

Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppvisar en förlust om 801 tkr. Det negativa resultatet beror på ökade underhållskostnader, då föreningen under räkenskapsåret utfört ett större projekt, relining. Föreningen har beslutat om en avgiftshöjning på 15 % från och med 2024-01-01 och kommer i kommande års budget göra en ny bedömning och se över ytterligare åtgärder för att föreningen ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbar.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 000	8 488 404	29 380	678 229	1 210 474	-194 432
Disposition enl. årsstämmobeslut					-194 432	194 432
Reservering underhållsfond				200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-875 729	875 729	
Överföring från uppskrivningsfonden		-91 634			91 634	
Årets resultat						-801 324
Vid årets slut	23 000	8 396 770	29 380	2 500	1 783 404	-801 324

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 016 042
Årets resultat	-801 324
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	875 729
Årets överföring från uppskrivningsfonden	91 634
Summa	982 080

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

982 080

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	820 620	747 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 303	49
Summa rörelseintäkter		829 923	747 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 329 811	-661 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 687	-78 925
Personalkostnader	Not 6	-38 459	-35 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-157 078	-157 078
Summa rörelsekostnader		-1 599 034	-933 180
Rörelseresultat		-769 111	-186 118
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	852	3 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-33 065	-11 704
Summa finansiella poster		-32 213	-8 314
Resultat efter finansiella poster		-801 324	-194 432
Årets resultat		-801 324	-194 432

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 968 232	10 108 863
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	164 448	180 894
Summa materiella anläggningstillgångar		10 132 679	10 289 757
Summa anläggningstillgångar		10 132 679	10 289 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	179	179
Övriga fordringar	Not 13	22 105	12 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	38 178	35 415
Summa kortfristiga fordringar		60 462	47 918
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	502 514	578 120
Summa kassa och bank		502 514	578 120
Summa omsättningstillgångar		562 975	626 038
Summa tillgångar		10 695 655	10 915 795

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 000	23 000	
Uppskrivningsfond	8 396 771	8 488 404	
Reservfond	29 380	29 380	
Fond för yttre underhåll	2 500	678 229	
Summa bundet eget kapital	8 451 651	9 219 014	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 783 404	1 210 473	
Årets resultat	-801 324	-194 432	
Summa fritt eget kapital	982 080	1 016 041	
Summa eget kapital	9 433 731	10 235 055	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 092 500	447 320
Leverantörsskulder	Not 17	52 453	130 515
Skatteskulder	Not 18	2 060	1 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	114 911	101 377
Summa kortfristiga skulder		1 261 924	680 740
Summa eget kapital och skulder		10 695 655	10 915 795



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-801 324	-194 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	157 078	157 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-644 247	-37 354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-12 544	9 193
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-63 996	82 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-720 786	54 394
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	645 180	-46 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	645 180	-46 340
Årets kassaflöde	-75 606	8 054
Likvidamedel vid årets början	578 120	570 065
Likvidamedel vid årets slut	502 514	578 120
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-100
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	770 220	700 212
Hyror, lokaler	39 600	36 000
Hyror, p-platser	10 800	10 800
Summa nettoomsättning	820 620	747 012

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	525	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Erhållna statliga bidrag	8 539	0
Övriga rörelseintäkter	240	47
Summa övriga rörelseintäkter	9 303	49

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-875 729	-120 637
Reparationer	-12 246	-87 473
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-29 912	-28 652
Försäkringspremier	-18 126	-17 411
Kabel- och digital-TV	0	-9 794
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 504	-13 633
Serviceavtal	0	-2 494
Obligatoriska besiktningar	0	-11 438
Förbrukningsinventarier	-19 812	-19 954
Vatten	-53 965	-50 366
Fastighetsel	-41 212	-40 813
Uppvärmning	-174 810	-161 918
Sophantering och återvinning	-37 194	-40 324
Förvaltningsarvode drift	-59 301	-56 655
Summa driftskostnader	-1 329 811	-661 562



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-50 303	-49 225
Lokalkostnader	-1 100	0
Arvode, yrkesrevisor	-9 375	-8 438
Övriga förvaltningskostnader	-4 856	-4 037
Kreditupplysningar	-420	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	0
Kontorsmateriel	-1 774	-1 600
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 420
Konsultarvoden	0	-8 250
Bankkostnader	-5 335	-2 280
Summa övriga externa kostnader	-73 687	-78 925

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-29 480	-27 100
Sociala kostnader	-8 979	-8 514
Summa personalkostnader	-38 459	-35 614

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-97 285	-97 285
Avskrivningar tillkommande utgifter	-43 347	-43 347
Avskrivning Installationer	-16 446	-16 446
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-157 078	-157 078

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	527	3 365
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	36	13
Övriga ränteintäkter	288	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	852	3 390

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-32 784	-11 704
Övriga räntekostnader	-281	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-33 065	-11 704



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	565 100	565 100
Mark	22 500	22 500
Tillkommande utgifter	1 809 337	1 809 337
	2 396 937	2 396 937
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 396 937	2 396 937
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-235 673	-230 022
Tillkommande utgifter	-540 805	-497 458
	-776 478	-727 480
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 651	-5 651
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-43 347	-43 347
	-48 998	-48 998
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-825 476	-776 478
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	9 528 415	9 528 415
Årets uppskrivning		0
Akkumulerade avskrivningar av uppskrivet belopp	-1 040 010	-948 376
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-91 634	-91 634
Ingående nedskrivningar	0	0
	8 396 771	8 488 404
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 968 232	10 108 863
Varav		
Byggnader	5 553 047	5 650 332
Mark	3 190 000	3 190 000
Tillkommande utgifter	1 225 185	1 268 532
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 880 000	12 880 000
Lokaler	131 000	131 000
Totalt taxeringsvärde	13 011 000	13 011 000
Varav byggnader	9 531 000	9 531 000
Varav mark	3 480 000	3 480 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	12 690	12 690
Installationer	246 678	246 678
	259 368	259 368
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	259 368	259 368
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-12 690	-12 690
Installationer	-65 784	-49 338
	-78 474	-62 028
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 446	-16 446
	-16 446	-16 446
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-12 690	-12 690
Installationer	-82 230	-65 784
	-94 920	-78 474
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 920	-78 474
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 448	180 894
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	164 448	180 894

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	179	179
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	179	179

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 105	12 324
Summa övriga fordringar	22 105	12 324



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 674	11 761
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 979	23 654
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 178	35 415

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	502 514	578 120
Summa kassa och bank	502 514	578 120

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån exklusive kommande års amortering	1 042 500	400 980
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	50 000	46 340
Kortfristig skuld vid årets slut	1 092 500	447 320

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	6,93%	3 månader	447 320,00	-412 565	34 755,00	0,00
SPARBANKEN	5,13%	3 månader	0,00	1 105 000,00	12 500,00	1 092 500,00
Summa			447 320,00	692 435,00	47 255,00	1 092 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Kommande räkenskapsår kommer föreningen att omförhandla ett lån, lånesumma 1 092 500 kr; inklusive kommande års amortering, varav summan klassificeras som en kortfristig skuld. Med nuvarande amorteringstakt på föreningens lån kommer lånesumman uppgå till 842 500 kr 5 år från bokslutsdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	35 921	32 141
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 532	98 374
Summa leverantörsskulder	52 453	130 515

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	2 060	1 528
Summa skatteskulder	2 060	1 528



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 665	2 247
Upplupna elkostnader	12 550	10 536
Upplupna värmekostnader	23 534	23 541
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	74 162	65 053
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 911	101 377

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 105 000	1 105 000



Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kristian Törnkvist
Ordförande

Fredrik Arildsson
Ledamot

Mimoza Alija
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513866522

Dokument

Årsredovisning Östervärn 2023

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-03-27 08:50:31 CET (+0100) av Johanna Larsson (JL)

Färdigställt 2024-03-28 06:46:16 CET (+0100)

Initierare

Johanna Larsson (JL)

Riksbyggen

johanna.larsson@riksbyggen.se

Signerare

Kristian Törnkvist (KT)

legotass@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTIAN TÖRNVIST"

Signerade 2024-03-27 09:24:52 CET (+0100)

Fredrik Arildsson (FA)

augusti1967@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Fredrik Arildsson"

Signerade 2024-03-27 19:47:35 CET (+0100)

Mimoza Alija (MA)

mimoza.alija@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIMOZA ZEKA ALIJA"

Signerade 2024-03-27 21:01:48 CET (+0100)

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signerade 2024-03-28 06:46:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513866522

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östervärn Upa

Org.nr 738200-0524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östervärn Upa 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 och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östervärn Upa 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 revisionssed 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 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.

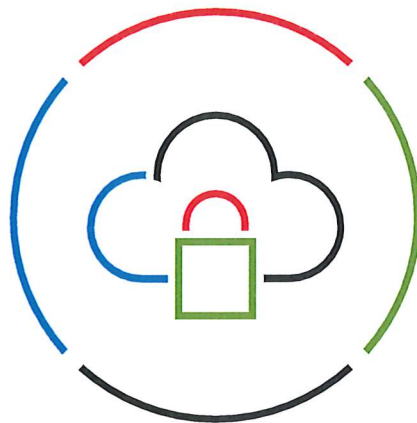
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-03-28 05:46:00 UTC+00:00

Pål Håkan Andreas Ekstrand



SE BankID - 42d4d4e1-1e7a-4166-9d19-36e9f370766f

Brf Östervärn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Östervärn i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

