

Årsredovisning

Brf Östanås kulle
769626-1044



Styrelsen för Brf Östanås kulle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastigheter Östanås 1:38-1:45 och 1:47-1:50 i Hammarö kommun består av 11 parhus samt en villa, totalt 23 bostadsrätter. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

22 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 642 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår ej. Den enskilde bostadsrättshavaren bör teckna tilläggsförsäkring till hemförsäkringen. Föreningens fastigheter är byggda 2013 och 2014. Värdeår 2014.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, enligt underhållsplan. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad år 2021 som sträcker sig till och med 2030.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Fastighetsförvaltning

Föreningens medlemmar sköter själva fastighetsförvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexander Frisk	Ledamot	Ordförande
Stefan Eriksson	Ledamot	
Stefan Helm	Ledamot	
Caroline Kowalska	Ledamot	

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har utgått med 40 000 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Jonathan Nyrén

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-09-24.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Samfällighet

Föreningen deltar i Östanås södra samfällighet.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlig vikt att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 8%. Genomsnittlig årsavgift är 510 kr per m². Ingen avgiftshöjning finns planerad för 2025.

Fastighetsavgift

Fastigheterna har värdeår 2014. Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår. För åren 2015-2029 betalar föreningen därför ingen fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 348	1 213	1 107	1 107
Resultat efter finansiella poster	-308	-184	44	-1 661
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	510,1	459,0	419,1	419,1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	97,8	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 263,9	9 314,2	9 414,9	9 515,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 263,9	9 314,2	9 414,9	9 515,6
Räntekänslighet (%)	18,2	20,3	22,5	22,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	34,4	101,4	185,4	197,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	0,0	0,0	0,0	0,0
Balansomslutning	54 097	54 494	54 900	55 117
Soliditet (%)	54,2	54,4	54,3	54,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Medlemmarna har egna abonnemang på el, värme och vatten, därför är energikostnad per kvm 0.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	29 285 000	750 000	100 000	-298 847	-184 283	29 651 870
Disposition av föregående års resultat				-184 283	184 283	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			50 000	-50 000		0
Årets resultat					-308 373	-308 373
Eget kapital 2024-12-31	29 285 000	750 000	150 000	-533 130	-308 373	29 343 497

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-533 130
Årets resultat	-308 373
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-841 503

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	50 000
att i ny räkning överföres	-891 503
Att balansera i ny räkning	-841 503

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 347 661	1 212 696
Övriga rörelseintäkter		3 151	25 626
Summa rörelseintäkter		1 350 812	1 238 322
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-225 344	-246 165
Övriga externa kostnader	4	-99 508	-69 846
Personalkostnader och arvoden	5	-78 852	-73 154
Avskrivning	6	-391 000	-391 000
Summa rörelsekostnader		-794 704	-780 165
Resultat före finansiella poster		556 108	458 157
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-864 727	-642 663
Summa finansiella poster		-864 481	-642 440
Resultat efter finansiella poster		-308 373	-184 283
Årets resultat		-308 373	-184 283

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 926 500	53 317 500
Summa materiella anläggningstillgångar		52 926 500	53 317 500
Summa anläggningstillgångar		52 926 500	53 317 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 628
Övriga fordringar		46 754	20 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	74 441	70 889
Summa kortfristiga fordringar		121 195	94 350
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 049 220	1 081 935
Summa kassa och bank		1 049 220	1 081 935
Summa omsättningstillgångar		1 170 415	1 176 285
SUMMA TILLGÅNGAR		54 096 915	54 493 785

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 035 000	30 035 000
Fond för yttre underhåll		150 000	100 000
Summa bundet eget kapital		30 185 000	30 135 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-533 130	-298 847
Årets resultat		-308 373	-184 283
Summa fritt eget kapital		-841 503	-483 130
Summa eget kapital		29 343 497	29 651 870
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	7 812 500
Summa långfristiga skulder		0	7 812 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	24 475 200	16 795 700
Leverantörsskulder		58 779	18 532
Övriga kortfristiga skulder		12 284	13 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	207 155	201 671
Summa kortfristiga skulder		24 753 418	17 029 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 096 915	54 493 785

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-308 373	-184 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		391 000	391 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		82 627	206 717
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 628	-2 628
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 473	-40 050
Förändring av leverantörsskulder		40 247	1 629
Förändring av kortfristiga skulder		4 257	65 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten		100 286	231 342
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-133 000	-266 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-133 000	-266 000
Årets kassaflöde		-32 714	-34 658
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 081 935	1 116 593
Likvida medel vid årets slut		1 049 221	1 081 935

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till ett nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs på ca. 115 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 347 660	1 212 696
Summa	1 347 660	1 212 696

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	8 298	65 737
Renhållning	57 676	60 691
Fastighetsförsäkring	72 565	65 936
Övriga försäkringar	1 071	2 743
Trädgårdskostnader	764	0
Samfällighet	49 321	15 046
Förbrukningsinventarier	35 000	0
Diverse övriga kostnader	649	36 012
Summa	225 344	246 165

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern)	9 383	8 750
Förvaltningskostnader	42 460	39 210
Konsultkostnader	18 625	0
Övrig administration	29 040	21 886
Summa	99 508	69 846

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	40 000	35 000
Lön fastighetsskötsel	20 000	20 000
Sociala avgifter	18 852	17 909
Bilersättning	0	245
Summa	78 852	73 154

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250 000	56 250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250 000	56 250 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 932 500	-2 541 500
Årets avskrivningar	-391 000	-391 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 323 500	-2 932 500
Utgående redovisat värde	52 926 500	53 317 500
Taxeringsvärde Östanås 1:38-1:45 & 1:47-1:50		
Taxeringsvärden byggnader	47 442 000	36 927 000
Taxeringsvärden mark	13 813 000	9 644 000
Summa	61 255 000	46 571 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	41 636 500	42 027 500
Bokfört värde mark	11 290 000	11 290 000
Summa	52 926 500	53 317 500

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 607	53 686
Ekonomisk förvaltning	12 104	11 740
Övriga poster	4 730	5 463
Summa	74 441	70 889

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amorteringar 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek	2,40	2025-05-19	133 000	7 812 500
Nordea Hypotek	3,16	2025-01-15	0	8 800 000
Nordea Hypotek	3,16	2025-01-15	0	7 862 700
Totalt			133 000	24 475 200
Avgår kortfristig del				-24 475 200
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				0

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca. 133 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 23 810 200 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	97 926	97 926
Upplupna räntor	85 681	79 948
Samfällighet	0	15 046
Revision	8 750	8 750
Renhållning	14 498	0
Övrigt	300	0
Summa	207 155	201 670

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Hammarö

Alexander Frisk
Ordförande

Stefan Eriksson
Ledamot

Caroline Kowalska
Ledamot

Stefan Helm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



Brf Östanås kulle för 20240101-
20241231.pdf

(724140 byte)
SHA-512: 9c2b59ec8d483beed42c788d55a374cac32b2
1d454533c654c0b78917301bbcd36b4d9d162b7d959af1
b3320a06da5a3802707fb3014ef9061e2c5f29660153f

Underskrifter

2025-05-14 11:09:51 (CET)



Alexander Frisk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 17:53:41 (CET)



Caroline Kowalska

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-08 15:10:25 (CET)



Karl Stefan Helm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-09 18:15:09 (CET)



Stefan Eriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 11:16:03 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 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:
89776ccd5ac7b58207924a5cf733810346cc07439a7c5a1887df4699748902f0750f295031241e8ab9bafba97f2a4aa0a2abfc261243544575572ab2bfbfdd9
9



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östanås kulle

Org.nr 769626-1044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östanås kulle för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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 Östanås kulle för räkenskapsåret 2024 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av digital signering.

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2025



**BRF Östanås Kulle Revisionsberättelse
2024-12-31.pdf**

(141704 byte)
SHA-512: 3469176b9798403d240a46f3820d9d71cc9fa
ef7bb8fdd6eb6bcecc869d47b6e59c838bf994e19262130
0c9d29d7ee9070a9e96834713a5339128487079bbbb68

Underskrifter

2025-05-14 11:17:40 (CET)



Stefan Mott

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:

ca2aaf42a156cb152af8effa69b34258d55e193e6773833f9c8dfa8f5d9ce1387f696a4d463272a9c67a49cea6cd189504e0b76fed7c0be0ba461a2b823c4f3c



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.