

Årsredovisning
för
Brf Östra Islandsgatan 31
769627-1118

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Östra Islandsgatan 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Gävle.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-10, nuvarande stadgar registrerades 2016-01-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:

Brynäs 7:3

Fastigheten är geografiskt belägen i Gävle stad med adress: Östra Islandsgatan 31.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är ett flerbostadshus i fyra våningar. Byggnaden har hel källare som innehåller allmänna utrymmen, tvättstuga, cykelrum, lägenhetsförråd mm. Huset är av loftgångstyp med inbyggd innergård. Föreningen upplåter både bostadsrätter och hyresrätter.

Fastigheten har för 2024 ett taxeringsvärde om 16 946 000 kr varav byggnadsvärde 13 600 000 kr samt tomtvärde 3 346 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Byggnadsår och ytor

Byggnadsår 1973

Värdeår 1972

Föreningen har 25 bostadslägenheter med en total yta av 1912 kvm varav 22 bostadsrätter och 3 hyresrätter.

Tomtareal 964 kvm

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök á 76.6 kvm: 20 st

3 rum & kök á 76 kvm: 5 st

Styrelsens sammansättning

Lars Eriksson	ledamot, ordförande
Timo Bauer	ledamot
Ari Karttunen	ledamot
Kjell Norrman	ledamot

Valberedning
Styrelsen

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor

Mats Lindblom	Auktoriserad revisor	GefleRevisorerna AB
---------------	----------------------	---------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinare föreningstämma hölls 16 maj

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollaförda sammanträden.

Tekniks status

Föreningens underhållsplan löpte ut under 2024 och en ny plan arbetas fram under 2025.

Inga större renoveringar är planerade under 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 Byte av ytterdörr samt åtgärder i samband med fuktskada i hyreslägenhet. Därtill löpande underhåll och mindre renoveringar såsom belysning i sophus.

Medlemsinformation

Det har under året skett fyra överlåtelser.

AL

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 390	1 363	1 389	1 359
Resultat efter finansiella poster	78	-71	79	-1 237
Soliditet (%)	37.0	31.7	32.1	32.1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	668	683	665
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 600	7 148	7 172	7 196
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 502	8 124	8 151	8 179
Sparande per kvm (kr/kvm)	243	176	255	226
Räntekänslighet (%)	11.1	12.2	11.9	12.3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	140	135	145	149
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81.8	82.4	82.7	82.4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 155	2 685	266	-8 108	-138	6 860
Ökning av insatskapital	744					744
Avsättning fond för underhåll			30	-30		0
Disposition av föregående års resultat:				-138	138	0
Årets resultat					18	18
Belopp vid årets utgång	12 899	2 685	296	-8 276	18	7 621

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 276 555
årets vinst	17 656
	-8 258 899
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-8 258 899
	-8 258 899

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

M

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 389 908	1 363 185
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 389 908	1 363 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-617 566	-782 124
Övriga externa kostnader	4	-226 573	-166 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-386 190	-407 135
Summa rörelsekostnader		-1 230 329	-1 355 992
Rörelseresultat		159 579	7 193
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 849	27 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 772	-172 625
Summa finansiella poster		-141 923	-145 354
Resultat efter finansiella poster		17 656	-138 161
Resultat före skatt		17 656	-138 161
Årets resultat		17 656	-138 161

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	19 935 369	20 321 559
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 935 369	20 321 559

Summa anläggningstillgångar

19 935 369

20 321 559

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1 110	-4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 541	33 639
Summa kortfristiga fordringar		36 651	33 635

Kassa och bank

Kassa och bank		638 539	1 262 121
Summa kassa och bank		638 539	1 262 121
Summa omsättningstillgångar		675 190	1 295 756

SUMMA TILLGÅNGAR

20 610 559

21 617 315

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

15 584 088

14 840 338

Fond för yttre underhåll

296 000

266 000

Summa bundet eget kapital

15 880 088

15 106 338

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 276 555

-8 108 394

Årets resultat

17 656

-138 161

Summa fritt eget kapital

-8 258 899

-8 246 555

Summa eget kapital

7 621 189

6 859 783

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

13 619 950

Övriga skulder

0

743 750

Summa långfristiga skulder

0

14 363 700

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

12 619 950

46 200

Leverantörsskulder

65 695

44 875

Skatteskulder

79 450

77 700

Övriga skulder

31 024

34 532

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

193 251

190 525

Summa kortfristiga skulder

12 989 370

393 832

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 610 559

21 617 315

M

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiell poster

17 656

-138 161

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

386 190

407 135

Betaldskatt

1 750

46 012

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

405 596

314 986

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 016

-3 340

Förändring av leverantörsskulder

20 820

-33 501

Förändring av kortfristiga skulder

-46 982

22 668

Kassaflöde från den löpande verksamheten

376 418

300 813

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 000 000

Amortering av lån

-46 200

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 046 200

-92 400

Åretskassaflöde

-669 782

208 413

Likvid medel vid årets början

Likvid medel vid årets början

1 262 121

1 007 508

Likvid medel vid årets slut

592 339

1 215 921

ML

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 200 000	17 200 000
	17 200 000	17 200 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 137 399	1 137 399
Hyror bostäder	246 954	246 954
Övrigt justering	5 555	-21 168
	1 389 908	1 363 185

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning, fjärrvärme	184 617	179 154
Taxebundna kostnader, el, vatten och avfall	125 980	131 251
Fastighetsskötsel, städ, besiktning, löpande skötsel	72 647	104 929
Övriga kostnader, kabeltv, fastighetsskatt, försäkring	111 641	107 571
Reparationer i gemensamma utrymmen	64 957	259 219
Reparationer lägenheter	39 762	0
	599 604	782 124

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Redovisning samt administration	33 034	16 850
Revision	29 100	14 250
Fastighetsförvaltning	97 500	58 500
Styrelsearvoden	60 704	67 582
Övrigt	6 865	9 551
	227 203	166 733

Årets kostnader är högre med jämförelsesiffror då de avser både 2023 samt 2024 års kostnader för redovisning, revision samt fastighetsförvaltning har inte periodiserats tidigare år.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 136 905	24 136 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 136 905	24 136 905
Ingående avskrivningar	-3 815 346	-3 429 156
Årets avskrivningar	-386 190	-386 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 201 536	-3 815 346
Utgående redovisat värde	19 935 369	20 321 559

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 748	167 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 748	167 748
Ingående avskrivningar	-167 748	-146 803
Årets avskrivningar	0	-20 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 748	-167 748
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Fastighetslån

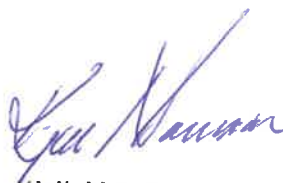
Låneinstitut	Ränta per 241231 %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek 785571	1.28	2025-03-30	4 438 650	46 200	4 392 450
Stadshypotek 795916	1.28	2025-04-30	8 227 500	0	8 227 500
			12 666 150	-46 200	12 619 950

Stadshypotek 785571 Ny bindningstid är på 90 dagar från 2025-03-30.

Stadshypotek 795916 Bindningstid är på 5 år. Ny bindning 2025-05-01 med räntesats 3,09%



Lars Eriksson
Ordförande



Kjell Norrman

Timo Bauer



Ari Karttunen



Min revisionsberättelse har lämnats

23/5 - 2025



Mats Lindblom

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Islandsgatan 31
Org.nr 769627-1118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Islandsgatan 31 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 31 december 2024 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 Brf Östra Islandsgatan 31 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. 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 Brf Östra Islandsgatan 31 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 Brf Östra Islandsgatan 31 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:

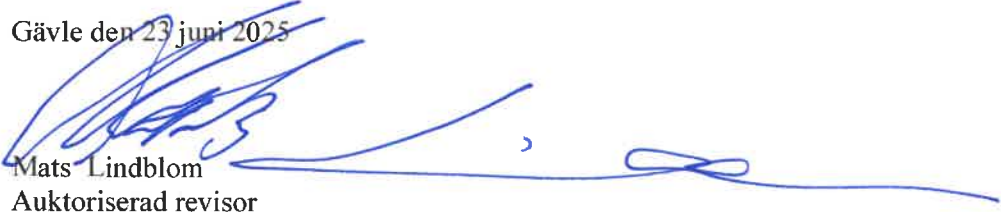
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Gävle den 23 juni 2025


Mats Lindblom
Auktoriserad revisor