



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östergatan 18-20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 Strömstad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VADAREN 6 & 7	2015	Strömstad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 1 078 kvm. Byggnadernas totalyta är 1078 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yong Gui Chen	Ordförande
Ida Blom	Ledamot
Adam Ekeröth	Ledamot
Hellen Ödegaard	Ledamot

Valberedning

Naser Bajrami
Ida Blom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Martin Karlsson Auktoriserad revisor Baker Tilly Strömstad AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2017 ● Asfaltering av parkering och cykelförråd

2016 ● Cykelförråd
Ny soprumsdörr i aluminium
Skydd till värmepump

Planerade underhåll

2025 ● Utbyte del av värmeanläggning

2027 ● Målning av fasad

2028 ● Målning av trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året vunnit två rättstvister i Hovrätten vilket har givit en positiv påverkan för föreningens ekonomi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 20%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 14 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 358 195	1 232 804	940 084	897 199
Resultat efter fin. poster	204 280	155 554	-1 190 171	-263 017
Soliditet (%)	61	61	59	63
Yttre fond	250 825	225 918	193 279	160 640
Taxeringsvärde	21 759 000	21 759 000	21 759 000	19 363 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 022	850	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	43,1	42,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 287	14 497	14 613	14 170
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 159	11 323	11 414	11 068
Sparande per kvm totalyta, kr	233	457	-798	62
Elkostnad per kvm totalyta, kr	221	174	251	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	142	149	131	122
Energikostnad per kvm totalyta, kr	363	323	382	270
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	3,76	-	-
Räntekänslighet (%)	13,98	17,06	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande. I nyckeltalet har hänsyn tagits till väsentliga intäkter och kostnader i resultaträkningen som inte är del i verksamheten.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	19 512 000	-	-	19 512 000
Upplåtelseavgifter	2 168 000	-	-	2 168 000
Fond, yttre underhåll	225 918	-7 732	32 639	250 825
Balanserat resultat	-2 780 624	163 268	-32 639	-2 649 977
Årets resultat	155 554	-155 554	204 280	204 280
Eget kapital	19 280 848	0	204 280	19 485 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 617 338
Årets resultat	204 280
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 639
Totalt	-2 445 697

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	7 949
Balanseras i ny räkning	-2 437 748

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 358 195	1 232 804
Övriga rörelseintäkter	3	639 552	436 608
Summa rörelseintäkter		1 997 747	1 669 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-516 226	-666 488
Övriga externa kostnader	9	-435 824	-87 584
Personalkostnader	10	-45 357	28 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 700	-329 700
Summa rörelsekostnader		-1 327 107	-1 054 991
RÖRELSERESULTAT		670 641	614 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 833	1 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-474 194	-460 555
Summa finansiella poster		-466 361	-458 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 280	155 554
ÅRETS RESULTAT		204 280	155 554

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	31 043 129	31 372 829
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 043 129	31 372 829
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 043 129	31 372 829
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 795	22 211
Övriga fordringar	14	751 780	143 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	21 044	115 896
Summa kortfristiga fordringar		794 619	282 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		794 619	282 074
SUMMA TILLGÅNGAR		31 837 747	31 654 903

Penneo dokumentnyckel: NA6EA-IPFP0-0952G-CCVF2-NZNGF-KKR5W

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 680 000	21 680 000
Fond för yttre underhåll		250 825	225 918
Summa bundet eget kapital		21 930 825	21 905 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 649 977	-2 780 624
Årets resultat		204 280	155 554
Summa fritt eget kapital		-2 445 697	-2 625 070
SUMMA EGET KAPITAL		19 485 128	19 280 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	350 000	400 000
Summa långfristiga skulder		350 000	400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 679 250	11 806 250
Leverantörsskulder		185 132	34 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	138 238	132 816
Summa kortfristiga skulder		12 002 620	11 974 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 837 747	31 654 903

Penneo dokumentnycikel: NA6EA-IPFP0-0952G-CCVF2-NZNGF-KKR5W

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	670 641	614 421
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	329 700	329 700
	1 000 341	944 121
Erhållen ränta	7 833	1 688
Erlagd ränta	-470 063	-462 455
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	538 111	483 354
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	110 432	-111 541
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 434	-667 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	799 976	-295 398
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-177 000	-98 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-177 000	-98 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	622 976	-393 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	132 382	526 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	755 359	132 382

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östergatan 18-20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	860 660	715 674
Hysesintäkter bostäder	422 837	434 655
Hysesintäkter p-plats	24 100	24 500
Hysesintäkter förråd	1 800	2 850
Pantsättningsavgift	573	0
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	46 302	55 125
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 358 195	1 232 804

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	48 069
Övriga intäkter	637 966	14 757
Försäkringsersättning	0	371 281
Återbäring försäkringsbolag	1 586	2 501
Summa	639 552	436 608

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	25 800	25 350
Fordon	0	1 395
Förbrukningsmaterial	4 470	1 589
Summa	30 270	28 334

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	55 516
Bostadsrättslägenheter	5 257	0
Sophantering/återvinning	13 490	0
Dörrar och lås/porttele	11 378	3 918
VVS	16 557	50 798
Elinstallationer	0	7 529
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 353	0
Vattenskada	0	38 734
Skador/klotter/skadegörelse	0	63 868
Summa	48 035	220 363

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	7 949	7 732
Summa	7 949	7 732

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	238 523	187 582
Vatten	152 752	160 103
Sophämtning/renhållning	36 329	26 853
Summa	427 604	374 538

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	2 368	25 921
Självrisk	0	9 600
Summa	2 368	35 521

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	369	0
Juridiska åtgärder	343 439	0
Inkassokostnader	3 730	2 349
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	5 559	0
Förvaltningskostnader	0	1 743
Revisionsarvoden extern revisor	26 000	26 500
Styrelseomkostnader	345	0
Fritids och trivselkostnader	0	195
Föreningskostnader	2 034	2 011
Förvaltningsarvode enl avtal	47 448	45 540
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	860	0
Korttidsinventarier	0	2 522
Administration	2 099	4 789
Konsultkostnader	0	1 936
Föreningsavgifter	1 935	0
Summa	435 824	87 584

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	29 150	-21 900
Löner till kollektivanst	4 317	0
Förlorad arbetsförtjänst	3 753	0
Arbetsgivaravgifter	8 137	-6 881
Summa	45 357	-28 781

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	474 144	460 555
Dröjsmålsränta	50	0
Summa	474 194	460 555

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 230 250	34 230 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 230 250	34 230 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 857 421	-2 527 721
Årets avskrivning	-329 700	-329 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 187 121	-2 857 421
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 043 129	31 372 829
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 259 973</i>	<i>1 259 973</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde mark	2 559 000	2 559 000
Summa	21 759 000	21 759 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 500	40 500
Utgående anskaffningsvärde	40 500	40 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 500	-40 500
Utgående avskrivning	-40 500	-40 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	-6 327	11 585
Övriga kortfristiga fordringar	2 748	0
Transaktionskonto	254 790	110 901
Borgo räntekonto	500 569	21 481
Summa	751 780	143 967

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	60 771
Förutbet försäkr premier	26 044	0
Upplupna hyror, avgifter	0	55 125
Upplupna intäkter	-5 000	0
Summa	21 044	115 896

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,96 %	3 728 750	3 763 750
SEB	2025-06-28	3,96 %	3 728 750	3 763 750
SEB	2025-06-28	3,96 %	3 728 750	3 763 750
SEB	2025-06-28	3,96 %	443 000	465 000
SEB	2032-12-28	5,01 %	400 000	450 000
Summa			12 029 250	12 206 250
Varav kortfristig del			11 679 250	11 806 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 144 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	147	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 150	0
Uppl kostn el	27 025	0
Uppl kostn räntor	6 674	2 543
Uppl kostn vatten	-10 346	0
Uppl kostnad arvoden	0	26 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	8 248
Förutbet hyror/avgifter	112 588	95 775
Summa	138 238	132 816

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 030 000	14 030 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Omförhandling av drygt 95 % av föreningens lån kommer ske under andra halvan av 2025. Enligt nuvarande ränteprognos kommer föreningen få sänkta räntekostnader under andra halvan av året. Detta kommer att ge en positiv påverkan för föreningens ekonomi.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strömstad

Adam Ekeröth
Ledamot

Ida Blom
Ledamot

Yong Gui Chen
Ordförande

Hellen Ödegård
Styrelse

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Strömstad AB
Martin Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ADAM EKEROTH

Styrelseledamot

Serienummer: 9b4841082e9cb6[...]20dc21bbdb138

IP: 81.228.xxx.xxx

2025-04-17 14:26:56 UTC



IDA BLOM

Styrelseledamot

Serienummer: 28f2cc36f4b998[...]26e51fa456467

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-17 14:32:40 UTC



Andersson, Hellen Kristin

Styrelseledamot

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2615812

IP: 89.8.xxx.xxx

2025-04-17 14:45:23 UTC



YONG GUI CHEN

Styrelseledamot

Serienummer: 90d2fca3e40ee1[...]c252c641c9b44

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-17 18:31:40 UTC



MARTIN KARLSSON

Revisor

Serienummer: 8c1ad8c43aa43b[...]6d04820aa8971

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-04-18 21:46:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östergatan 18-20
Org.nr. 769627-6059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östergatan 18-20 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Östergatan 18-20 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 betryggande 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, eller
- 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.

Strömstad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Strömstad AB

Martin Karlsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTIN KARLSSON

Revisor

Serienummer: 8c1ad8c43aa43b[...]6d04820aa8971

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-04-18 21:46:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.