

# Bostadsrättsföreningen Östervärn

Årsredovisning 2021

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Östervärn**  
746000-1154  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

cc

*Handwritten signatures and initials:*  
JA  
KS

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östervärn, 746000-1154, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-06-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Helena Alvesalo	Ordförande	2022
Lucas Böyen Christensen	Ledamot	2022
Mell Eriksson	Ledamot	2022
Jenny Adolfsson	Ledamot	2022
Gea Nezami	Ledamot (t.o.m. 2021-09-13)	2022

##### Styrelsesuppleanter

Siena Anstis	Suppleant	2022
Ida Cronvall	Suppleant	2022

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
------------------	----------------------	------

##### Valberedning

Martin Holmgren  
Sofie Nilsson

#### Firmateckning

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

LL

SA

JA

KS

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adresser är Östervärnsgatan 16 A-C & Höstgatan 39.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rokv	3 rok
4 st	20 st	3 st	8 st

Total tomtarea:	844 kvm
Total bostadsarea:	1 832 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-05-17

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning & väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Gunnar Karlisen

Ownit

Ownit

E.ON

E.ON

Anticimex

Klottrets Fiende No 1

EP-Service

Fastighetsförvaltning

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal tvättutrustning

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 79 088 kr och planerat underhåll för 303 490 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-04-13 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 361 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 197 kr per kvm.

Handwritten signatures and initials: a large signature, the letters "JA", a signature with a horizontal line through it, and the number "45".

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Aktiva andrahandsuthyrningar per 2021-12-31: 6 st. (4 st per 2020-12-31).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 444	1 431	1 411	1 388
Resultat efter finansiella poster	-192	-521	101	64
Förändring av underhållsfond	58	-433	347	340
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-70	91	-66	-96
Soliditet %	-91	-73	-61	-64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	746	746	746	746
Driftskostnad, kr / kvm	413	369	364	408
Ränta, kr / kvm	50	46	48	50
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	197	193	189	186
Lån, kr / kvm	4 078	4 144	4 209	4 219
Snittränta (%)	1,21	1,12	1,13	1,19

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

l l





KS

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Reserv- fond</i>	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>42 147</b>	<b>35 890</b>	<b>253 984</b>	<b>-3 334 390</b>	<b>-521 423</b>
Disposition enligt föreningsstämma				-521 423	521 423
Avsättning till underhållsfond			361 000	-361 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-303 490	303 490	
Årets resultat					-191 708
<b>Vid årets slut</b>	<b>42 147</b>	<b>35 890</b>	<b>311 494</b>	<b>-3 913 323</b>	<b>-191 708</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 855 813
Årets resultat före fondförändring	-191 708
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-361 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 490
Summa över/underskott	-4 105 031

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 105 031**

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

*[Handwritten signature]*

*ll*

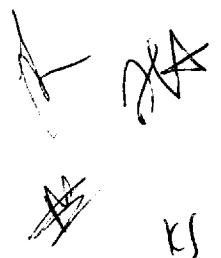
*[Handwritten signature]*

*KS*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 366 296	1 366 296
Övriga rörelseintäkter	3	77 276	65 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 443 572</b>	<b>1 431 492</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 139 842	-1 486 835
Övriga externa kostnader	7	-115 873	-100 649
Personalkostnader	8	-109 178	-100 669
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-179 801	-179 799
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 544 694</b>	<b>-1 867 952</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-101 122</b>	<b>-436 460</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 742	-85 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 586</b>	<b>-84 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-191 708</b>	<b>-521 423</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-191 708</b>	<b>-521 423</b>

u





## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	3 664 937	3 844 738
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 664 937	3 844 738
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 667 737</b>	<b>3 847 538</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	6 370
Övriga fordringar		5 153	3 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 935	70 633
Summa kortfristiga fordringar		76 088	80 703
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>351 273</b>	<b>889 676</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>427 361</b>	<b>970 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 095 098</b>	<b>4 817 917</b>

LL

IT  
~~IT~~  
~~IT~~  
 IS

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 890	35 890
Reservfond		42 147	42 147
Underhållsfond		311 494	253 984
Summa bundet eget kapital		389 531	332 021
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 913 323	-3 334 390
Årets resultat		-191 708	-521 423
Summa fritt eget kapital		-4 105 031	-3 855 813
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 715 500</b>	<b>-3 523 792</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 311 625	7 471 625
Summa långfristiga skulder		5 311 625	7 471 625
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 160 000	120 000
Leverantörsskulder		106 553	576 537
Skatteskulder		3 886	2 836
Övriga skulder		24 779	19 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	203 755	150 844
Summa kortfristiga skulder		2 498 973	870 084
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 095 098</b>	<b>4 817 917</b>

LC

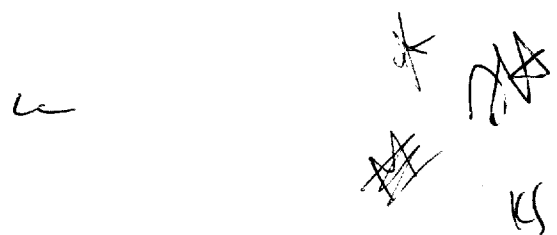
MA  
KS

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-101 122	-436 460
Avskrivningar	179 801	179 799
	<b>78 679</b>	<b>-256 661</b>
Erhållen ränta	156	168
Erlagd ränta	-90 742	-85 131
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-11 907</b>	<b>-341 624</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	4 614	1 370
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-411 110	554 404
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-418 403</b>	<b>214 150</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-120 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-538 403</b>	<b>94 150</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>889 676</b>	<b>795 526</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>351 273</b>	<b>889 676</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

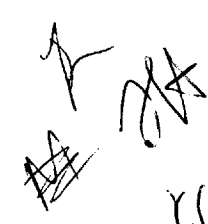
#### **Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader 15-60 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 366 296	1 366 296
<b>Summa</b>	<b>1 366 296</b>	<b>1 366 296</b>

Li



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	37 380	37 380
Överlåtelseavgifter	8 316	7 058
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 962	16 310
Övriga intäkter	9 618	4 448
<b>Summa</b>	<b>77 276</b>	<b>65 196</b>

### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	12 764	2 856
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 419	16 015
Värme, installationer	30 196	2 161
El, installationer	11 375	938
Övriga installationer	1 069	-
Huskropp	7 533	-
Skadedjur	9 732	994
<b>Summa</b>	<b>79 088</b>	<b>22 964</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 544	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	56 446	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	767 000
VA & sanitet, installationer	-	20 016
Värme, installationer	212 500	-
<b>Summa</b>	<b>303 490</b>	<b>787 016</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	51 065	64 010
Teknisk förvaltning	18 638	30 245
Besiktningkostnader	42 994	-
Serviceavtal	23 178	17 626
Förbrukningsmaterial	15 682	11 405
El	60 958	42 081
Uppvärmning	270 822	246 806
Vatten och avlopp	83 638	84 035
Avfallshantering	43 381	38 724
Försäkringar	49 186	46 850
Systematiskt brandskyddsarbete	14 563	11 913
Kabel-TV	37 380	37 380
Bredband	45 780	45 780
<b>Summa</b>	<b>757 264</b>	<b>676 855</b>

20

Handwritten signatures and initials.

kl

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aviseringskostnad	2 416	1 925
Förvaltningskostnader	85 553	78 195
Revision	17 188	17 188
Bankkostnader	899	1 023
IT-tjänster	2 733	1 619
Övriga externa kostnader	7 085	700
<b>Summa</b>	<b>115 873</b>	<b>100 649</b>

## Not 8 Personalkostnader

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

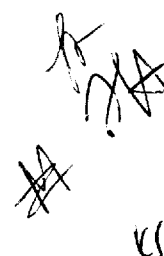
	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	38 000	31 001
Löner till anställda	53 760	53 760
<b>Summa</b>	<b>91 760</b>	<b>84 761</b>
Sociala avgifter	17 418	15 908
<b>Summa</b>	<b>109 178</b>	<b>100 669</b>

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medelantalet anställda	1	1

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	179 801	179 799
<b>Summa</b>	<b>179 801</b>	<b>179 799</b>

LL



KS

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 603 357	7 603 357
-Mark	118 000	118 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>7 721 357</b>	<b>7 721 357</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 876 619	-3 696 820
	-3 876 619	-3 696 820
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-179 801	-179 799
	-179 801	-179 799
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 056 420</b>	<b>-3 876 619</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>3 664 937</b>	<b>3 844 738</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	3 546 937	3 726 738
Mark	118 000	118 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>24 800 000</b>	<b>24 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	13 400 000	13 400 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	70 935	70 633
<b>Summa</b>	<b>70 935</b>	<b>70 633</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	351 273	889 676
<b>Summa</b>	<b>351 273</b>	<b>889 676</b>

CC

Handwritten signatures and initials:

- Handwritten signature (top right)
- Handwritten signature (middle right)
- Handwritten signature (bottom left)
- Handwritten initials "KS" (bottom right)

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 160 000	120 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 311 625	7 471 625
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 471 625</b>	<b>7 591 625</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	7 471 625	7 591 625
<b>Summa</b>	<b>7 471 625</b>	<b>7 591 625</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,20 %	2022-10-30	2 280 000	-	120 000	2 160 000
Stadshypotek	1,35 %	2024-06-30	1 719 000	-	-	1 719 000
Stadshypotek	0,99 %	2024-06-30	3 592 625	-	-	3 592 625
<b>Summa</b>			<b>7 591 625</b>	<b>-</b>	<b>120 000</b>	<b>7 471 625</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 320	4 560
Förutbetalda intäkter	115 592	82 087
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna driftskostnader	66 343	46 697
<b>Summa</b>	<b>203 755</b>	<b>150 844</b>

ic

*[Handwritten signatures and initials]*  
KS



## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

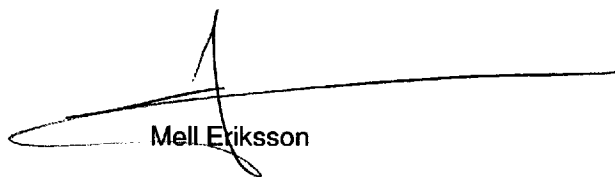
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 793 000	7 793 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 793 000</b>	<b>7 793 000</b>

### Underskrifter

Malmö 2022 - 03 - 05



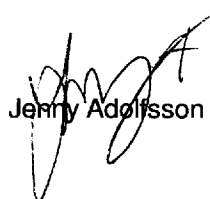
Helena Alvesalo  
Styrelseordförande



Mell Eriksson



Lucas Böyen Christensen



Jenny Adolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03 - 07  
Ernst & Young AB



Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Östervärn, 746000-1154

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Östervärn för år 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Östervärn för år 2021 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 tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7/3 2022

Ernst & Young AB

*Karin Svensson*

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

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

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

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

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

