

# Brf Östervärn

Årsredovisning 2023

A graphic illustration at the bottom of the page. It features a dark silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. Above the houses, a group of birds is shown in flight, scattered across the sky. The entire scene is set against a bright yellow background.

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Östervärn**  
746000-1154  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östervärn, 746000-1154, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### 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.

Föreningen har ingen del i samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lucas Böyen Christensen	Ordförande	2024
Mell Eriksson	Ledamot	2025
Håkan Behmer	Ledamot	2025
Åsa Ingers	Ledamot	2025
Pontus Palmquist	Ledamot	2024
Jenny Adolfsson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Stefan Olsson	Suppleant	2024
Rasmus Anderberg	Suppleant	Avgick 2023-10-25

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Extern revisor
------------------	----------------

##### Valberedning

Helena Alvesalo  
Andrea Jacobsson

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

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

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok	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 Karlson	Fastighetsförvaltning
Ownit	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
E.ON	Elnät
E.ON	Fjärrvärme
Bredablick Förvaltning	Systematiskt brandskyddsarbete
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29 623 kr och planerat underhåll för 263 651 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 2023-04-26 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 421 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 230 kr per kvm. I kommande periodens underhåll ingår bland annat underhåll av dagvattenbrunnar, trästaket och spolning av avloppstammar.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 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 januari 2024 då avgifterna höjdes med 15 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-TV och bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 553	1 462	1 444	1 431
Resultat efter finansiella poster	-171	163	-192	-521
Förändring av underhållsfond	157	297	58	-433
Resultat efter fondförändringar	-149	46	-70	91
Sparande kr / kvm	149	226	159	243
Soliditet (%)	-96	-86	-91	-73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	821	777	766	766
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	97	97	97	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	776	757	746	746
Driftskostnad, kr / kvm	460	383	413	369
Energikostnad, kr / kvm	252	230	227	204
Ränta, kr / kvm	78	49	50	46
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	230	201	197	193
Lån, kr / kvm	3 947	4 013	4 078	4 144
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	3 947	4 013	4 078	4 144
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Snittränta (%)	1,97	1,23	1,21	1,12

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>78 037</b>	<b>608 176</b>	<b>-4 401 713</b>	<b>162 757</b>
Disposition enligt föreningsstämma			162 757	-162 757
Avsättning till underhållsfond		421 000	-421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-263 651	263 651	
Årets resultat				-170 578
<b>Vid årets slut</b>	<b>78 037</b>	<b>765 525</b>	<b>-4 396 305</b>	<b>-170 578</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 238 957
Årets resultat före fondförändring	-170 578
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-421 001
Årets ianspråktagande av underhållsfond	263 652
Summa över/underskott	-4 566 884

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-4 566 884</b>
-----------------------------------	-------------------

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





**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 421 532	1 386 789
Övriga rörelseintäkter	3	131 748	74 837
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 553 280</b>	<b>1 461 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 136 226	-805 331
Övriga externa kostnader	7	-149 968	-112 756
Personalkostnader	8	-119 645	-111 139
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-179 798	-179 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 585 637</b>	<b>-1 209 026</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32 357</b>	<b>252 600</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 546	333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 767	-90 176
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 221</b>	<b>-89 843</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-170 578</b>	<b>162 757</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-170 578</b>	<b>162 757</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,16	3 305 339	3 485 137
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 305 339	3 485 137
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 308 139</b>	<b>3 487 937</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	3 320
Övriga fordringar		22 559	5 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	60 405	58 795
Summa kortfristiga fordringar		82 964	67 678
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	<b>483 166</b>	<b>580 362</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>566 130</b>	<b>648 040</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 874 269</b>	<b>4 135 977</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 890	35 890
Reservfond		42 147	42 147
Underhållsfond		765 525	608 176
Summa bundet eget kapital		843 562	686 213
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 396 306	-4 401 714
Årets resultat		-170 578	162 757
Summa fritt eget kapital		-4 566 884	-4 238 957
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 723 322</b>	<b>-3 552 744</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	1 800 000	5 311 625
Summa långfristiga skulder		1 800 000	5 311 625
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 431 625	2 040 000
Leverantörsskulder		88 933	79 232
Skatteskulder		7 120	5 029
Övriga skulder		25 854	1 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	244 059	251 053
Summa kortfristiga skulder		5 797 591	2 377 096
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 874 269</b>	<b>4 135 977</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-32 357	252 600
Avskrivningar	179 798	179 800
	<b>147 441</b>	<b>432 400</b>
Erhållen ränta	4 546	333
Erlagd ränta	-142 767	-90 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>9 220</b>	<b>342 557</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 286	8 411
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	28 870	-1 879
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 804</b>	<b>349 089</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 920 000	-
Amortering av låneskulder	-2 040 000	-120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-97 196</b>	<b>229 089</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>580 362</b>	<b>351 273</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>483 166</b>	<b>580 362</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:*

Byggnad 25-60 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 421 532	1 386 789
<b>Summa</b>	<b>1 421 532</b>	<b>1 386 789</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	83 160	37 380
Överlåtelseavgifter	3 834	8 402
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 928	21 901
Övriga intäkter	22 826	7 154
<b>Summa</b>	<b>131 748</b>	<b>74 837</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 20 111 kr i form av elstöd.



**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 551	3 356
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 241	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 690	-
VA & sanitet, installationer	2 901	20 325
Värme, installationer	1 240	-
El, installationer	-	6 768
Huskropp	3 000	-
Skadedjur	-	994
<b>Summa</b>	<b>29 623</b>	<b>31 443</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	38 380
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	195 977	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	11 363
Huskropp, fasader	67 674	-
Markytor	-	21 575
<b>Summa</b>	<b>263 651</b>	<b>71 318</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	55 615	53 165
Teknisk förvaltning	8 611	11 811
Besiktningkostnader	94 574	2 768
Serviceavtal	18 531	19 259
Förbrukningsmaterial	18 073	3 172
El	70 172	79 635
Uppvärmning	291 048	260 826
Vatten och avlopp	100 122	81 563
Avfallshantering	40 709	41 038
Försäkringar	33 052	49 228
Systematiskt brandskyddsarbete	29 285	16 945
Kabel-TV	37 380	37 380
Bredband	45 780	45 780
<b>Summa</b>	<b>842 952</b>	<b>702 570</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kostnader för transportmedel	-	214
Kontorsmateriel och trycksaker	179	-
Aviseringskostnad	3 180	2 275
Förvaltningskostnader	76 347	84 389
Revision	25 275	18 375
Bankkostnader	795	948
IT-tjänster	818	1 635
Övriga externa tjänster	41 400	-
Övriga externa kostnader	1 974	4 920
<b>Summa</b>	<b>149 968</b>	<b>112 756</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	38 000	37 001
Löner till anställda	53 760	53 760
<b>Summa</b>	<b>91 760</b>	<b>90 761</b>
Sociala avgifter	27 885	20 378
<b>Summa</b>	<b>119 645</b>	<b>111 139</b>

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	179 798	179 800
<b>Summa</b>	<b>179 798</b>	<b>179 800</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-4 236 220	-4 056 420
	-4 236 220	-4 056 420
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-179 798	-179 800
	-179 798	-179 800
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 416 018</b>	<b>-4 236 220</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>3 305 339</b>	<b>3 485 137</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	3 187 339	3 367 137
Mark	118 000	118 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 200 000	29 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 200 000</b>	<b>29 200 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	17 000 000	17 000 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	60 405	58 795
<b>Summa</b>	<b>60 405</b>	<b>58 795</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	483 166	580 362
<b>Summa</b>	<b>483 166</b>	<b>580 362</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 431 625	2 040 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 800 000	5 311 625
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 231 625</b>	<b>7 351 625</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	7 231 625	7 351 625
<b>Summa</b>	<b>7 231 625</b>	<b>7 351 625</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,85 %	Löst	2 040 000	-	2 040 000	-
Stadshypotek	4,70 %	2025-10-30	-	1 920 000	-	1 920 000
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>7 351 625</b>	<b>1 920 000</b>	<b>2 040 000</b>	<b>7 231 625</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**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	48 313
Upplupna räntekostnader	15 040	10 340
Förutbetalda intäkter	124 111	125 722
Upplupna revisionsarvoden	22 400	18 375
Upplupna driftskostnader	82 508	48 303
<b>Summa</b>	<b>244 059</b>	<b>251 053</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<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, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lucas Böyen Christensen  
Styrelseordförande

Mell Eriksson

Håkan Behmer

Jenny Adolfsson

Pontus Palmquist

Åsa Ingers

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



**Årsredovisning 2023**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Mar 20 2024 06:42PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65F8397E8737A  
MAR 20 2024 06:42PM

**Deltagare****Samih El-Borchali (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Mar 18 2024 01:59PM

**Mell Eriksson (Esignatur)**

Signerad: Mar 19 2024 03:59PM

**Jenny Adolfsson (Esignatur)**

Signerad: Mar 20 2024 09:39AM

**Åsa Ingers (Esignatur)**

Signerad: Mar 19 2024 02:46PM

**Lucas Christensen (Esignatur)**

Signerad: Mar 19 2024 06:57AM

**Håkan Behmer (Esignatur)**

Signerad: Mar 20 2024 07:04AM




**Pontus Palmqvist (Esignatur)**

Signerad: Mar 18 2024 03:59PM

**Karin Svensson (Esignatur)**

Signerad: Mar 20 2024 06:42PM



Mar 18 2024 01:59PM	Samih El-Borchali skickade dokumentet till deltagarna
Mar 18 2024 03:53PM	
Mar 19 2024 06:57AM	 C Lucas E Böyen Christensen signerade dokumentet
Mar 19 2024 08:43AM	
Mar 19 2024 03:59PM	 MELL BELTRAN ERIKSSON signerade dokumentet
Mar 20 2024 06:58AM	
Mar 20 2024 07:04AM	 Bengt Håkan Behmer signerade dokumentet
Mar 20 2024 09:35AM	
Mar 20 2024 09:39AM	 JENNY ADOLFSSON signerade dokumentet
Mar 18 2024 03:57PM	
Mar 18 2024 03:59PM	 PONTUS PALMQUIST signerade dokumentet
Mar 18 2024 03:25PM	
Mar 19 2024 02:46PM	 ÅSA INGERS signerade dokumentet
Mar 20 2024 06:36PM	
Mar 20 2024 06:42PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Mar 20 2024 06:42PM	





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 2023.

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 2023 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 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 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 dagen som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

**RB - Östervärn**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 20 2024 06:42PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
65F158E6EF93A  
MAR 20 2024 06:42PM


**Deltagare****Samih El-Borchali (Skapare)**

Bredablickgruppen

**Karin Svensson (Esignatur)**

Signerad: Mar 20 2024 06:42PM

**Registrerade händelser**

Mar 13 2024 08:44AM	Samih El-Borchali skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Mar 20 2024 06:36PM		IP ADDRESS 147.161.188.89
Mar 20 2024 06:42PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS 94.234.106.0
Mar 20 2024 06:42PM		



## 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 intäker 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. Stagarna 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.





# BREDABLICK



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

