

# Årsredovisning 2023

Brf Österled

717600-2678



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Österled

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-10. Stadgar registrerades 2023-09-05 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Kvarngärdet 14:2	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 4 203 kvm och 3 lokaler om 460 kvm. Byggnadernas totalyta är 4750 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Gabriel Persson	Ordförande
Theres Bergström	Sekreterare
Rita Stark	Kassör
Maya Staneva	Styrelseledamot
Johannes Nyberg	Styrelseledamot
Jonas Lindmark	Suppleant
Shirin Amid	Suppleant

### Valberedning

Rolf Andersson  
Emelie Gustafson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen firman tecknas av två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Fredrik Olofsson      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-05. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● OVK, ventilationsrengöring, sotning, radonmätning/kontroll
- 2019-2021** ● Energideklaration/besiktning, OVK, ventilationsrengöring och sotning, stamspolning
- 2016-2017** ● Ventilationsrengöring genom Ventilation och Sotningstjänst, Uppgradering av fiber
- 2014** ● Takreovering av garagebyggnad, Efterkontroll av OVK
- 2013** ● Brandskyddskontroll av bl.a. öppna spisar, Ventilationsrengöring genom Ventilation och Sotningstjänst
- 2010** ● Injustering av värmen, Ventilationsrengöring, nya garageportar, Nya golvluckor och sarger i källargångarna
- 2009-2010** ● Energideklaration/besiktning, Rensning av avlopp och dagvattenbrunnar i garagen, nya tak på sophusen
- 2007** ● Ny ventilationsanläggning, injustering och låsning av frånluftsdon, OVK
- 2006-2007** ● Byte av fönster, Bredbandsinstallation, fiberoptik, takfot och takrännor målade
- 1998-1999** ● Justering av ventilationsanläggning efter OVK, Renovering av vatten- och avloppsstammar
- 1990** ● Tak: underlagspapp, läkt och nya takpannor

## Planerade underhåll

- 2025** ● Dränering
- 2024** ● Värme och ventilation  
Takfot

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo  
Teknisk förvaltning    HSB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Kostnaderna har ökat markant under 2023. Detta på grund av hög inflation vilket påverkat samtliga driftkostnader samt ökade räntekostnaderna för föreningens lån som omförhandlats under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10% och 2023-07-01 med 20%.

### Förändringar i avtal

Förnyat och uppdaterat avtal med HSB enligt aktuella behov av förvaltningstjänster.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 408 080	2 800 256	2 805 421	2 700 885
Resultat efter fin. poster	553 694	-304 180	-145 746	-558 300
Soliditet (%)	10	5	7	8
Yttre fond	518 097	226 011	226 011	1 329 902
Taxeringsvärde	97 362 000	97 362 000	75 337 000	75 337 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	593	599	567
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	89,0	89,7	88,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 344	2 332	2 378	2 545
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 074	2 064	2 104	2 252
Sparande per kvm totalyta, kr	195	12	57	93
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	86	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	134	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	48	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	267	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	1,31	0,95	1,01
Räntekänslighet (%)	3,22	3,93	3,97	4,49

**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.

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

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

Kostnader för el (totalt 193 974 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	241 840	-	-	241 840
Upplåtelseavgifter	442 660	-	-	442 660
Fond, yttre underhåll	226 011	-	292 086	518 097
Balanserat resultat	-3 448	-304 180	-292 086	-599 714
Årets resultat	-304 180	304 180	553 694	553 694
<b>Eget kapital</b>	<b>602 883</b>	<b>0</b>	<b>553 694</b>	<b>1 156 577</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-599 714
Årets resultat	553 694
<b>Totalt</b>	<b>-46 020</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	292 086
Balanseras i ny räkning	-338 106
	<b>-46 020</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 408 080	2 800 256
Övriga rörelseintäkter	3	141 630	33
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 549 710</b>	<b>2 800 289</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 835 570	-2 180 082
Övriga externa kostnader	8	-178 964	-153 137
Personalkostnader	9	-291 794	-291 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-372 334	-359 706
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 678 663</b>	<b>-2 984 896</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>871 047</b>	<b>-184 608</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 982	10 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-320 334	-130 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-317 352</b>	<b>-119 572</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>553 694</b>	<b>-304 180</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>553 694</b>	<b>-304 180</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	9 893 446	10 223 302
Markanläggningar	12	38 798	51 734
Maskiner och inventarier	13	449 636	299 044
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 381 880</b>	<b>10 574 080</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 381 880</b>	<b>10 574 080</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		63 492	24 866
Övriga fordringar	14	7 187	42 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	241 522	195 236
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>312 201</b>	<b>262 851</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 187 966	342 531
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 187 966</b>	<b>342 531</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 500 167</b>	<b>605 382</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 882 047</b>	<b>11 179 461</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		684 500	684 500
Fond för yttre underhåll		518 097	226 011
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 202 597</b>	<b>910 511</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-599 714	-3 448
Årets resultat		553 694	-304 180
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-46 020</b>	<b>-307 628</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 156 577</b>	<b>602 883</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	6 694 209	3 108 116
Övriga långfristiga skulder		500	500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 694 709</b>	<b>3 108 616</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 158 116	6 699 534
Leverantörsskulder		167 009	121 792
Skatteskulder		1 079	1 004
Övriga kortfristiga skulder		5 325	4 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	699 232	640 634
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 030 761</b>	<b>7 467 962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 882 047</b>	<b>11 179 461</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>871 047</b>	<b>-184 608</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	372 334	359 706
	<b>1 243 381</b>	<b>175 098</b>
Erhållen ränta	2 982	10 484
Erlagd ränta	-310 002	-103 220
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>936 360</b>	<b>82 362</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 350	-35 656
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 560	37 793
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>975 570</b>	<b>84 499</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180 134	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-180 134</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	150 000	0
Amortering av lån	-100 000	-190 783
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>50 000</b>	<b>-190 783</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>845 436</b>	<b>-106 284</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>342 531</b>	<b>448 815</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 187 966</b>	<b>342 531</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Österled 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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:

Fastighetsförbättringar	1,61 - 3,33 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 864 502	2 367 288
Hysesintäkter, lokaler	163 440	148 276
Hysesintäkter, p-platser	156 900	122 675
El	210 918	139 218
Övriga intäkter	12 320	22 799
<b>Summa</b>	<b>3 408 080</b>	<b>2 800 256</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	33
Elprisstöd	82 448	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	59 185	0
<b>Summa</b>	<b>141 630</b>	<b>33</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	183 988	184 072
Städning	7 765	9 985
Övrigt	0	59 809
Besiktning och service	8 760	16 260
Trädgårdsarbete	7 087	6 629
Snöskottning	4 405	7 970
<b>Summa</b>	<b>212 004</b>	<b>284 725</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	9 945	112 756
Bostäder	58 077	33 409
Tvättstuga	11 012	0
Källarutrymmen	3 750	17 400
Dörrar och lås/porttele	4 550	26 118
Tak	9 912	0
<b>Summa</b>	<b>97 246</b>	<b>189 683</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	223 121	408 354
Uppvärmning	682 634	634 807
Vatten	225 317	226 278
Sophämtning	116 433	117 600
<b>Summa</b>	<b>1 247 505</b>	<b>1 387 039</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	73 774	67 801
Kabel-TV	68 018	118 899
Fastighetsskatt	137 024	131 934
<b>Summa</b>	<b>278 816</b>	<b>318 634</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 264	6 825
Övriga förvaltningskostnader	38 626	32 566
Juridiska kostnader	14 875	0
Revisionsarvoden	26 475	21 250
Ekonomisk förvaltning	97 724	92 496
<b>Summa</b>	<b>178 964</b>	<b>153 137</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	123 000	127 500
Löner, arbetare	90 966	89 878
Förändring av semesterlöneskuld	5 130	0
Övriga personalkostnader	5 249	6 305
Sociala avgifter	67 860	68 289
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-412	0
<b>Summa</b>	<b>291 794</b>	<b>291 972</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	320 314	129 984
Övriga räntekostnader	20	72
<b>Summa</b>	<b>320 334</b>	<b>130 056</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	18 119 660	18 119 660
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 119 660</b>	<b>18 119 660</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 896 358	-7 566 502
Årets avskrivning	-329 856	-329 856
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 226 214</b>	<b>-7 896 358</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 893 446</b>	<b>10 223 302</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>767 000</i>	<i>767 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 553 000	46 553 000
Taxeringsvärde mark	50 809 000	50 809 000
<b>Summa</b>	<b>97 362 000</b>	<b>97 362 000</b>

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	258 688	258 688
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>258 688</b>	<b>258 688</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-206 954	-194 018
Årets avskrivning	-12 936	-12 936
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-219 890</b>	<b>-206 954</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>38 798</b>	<b>51 734</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	808 399	808 399
Inköp	180 134	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>988 533</b>	<b>808 399</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-509 355	-492 441
Avskrivningar	-29 542	-16 914
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-538 897</b>	<b>-509 355</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>449 636</b>	<b>299 044</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 027	6 985
Skattefordringar	3 322	35 764
Övriga fordringar	1 838	0
<b>Summa</b>	<b>7 187</b>	<b>42 749</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 350	60 045
El	11 392	0
Försäkringspremier	82 980	73 774
Kabel-TV	18 104	16 987
Vatten	28 318	19 999
Förvaltning	25 378	24 431
<b>Summa</b>	<b>241 522</b>	<b>195 236</b>



NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2027-09-24	4,50 %	3 121 085	3 171 085
Swedbank	2026-08-25	4,47 %	3 623 124	3 473 124
Swedbank	2024-09-25	3,93 %	3 108 116	3 158 116
<b>Summa</b>			<b>9 852 325</b>	<b>9 802 325</b>
Varav kortfristig del			3 158 116	6 694 209

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 352 325 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 124	123 132
EI	17 962	53 915
Uppvärmning	100 551	95 657
Utgiftsräntor	46 177	35 845
Upplupna semesterlöner	5 130	0
Beräknade uppl. sociala avifter	38 235	38 647
Förutbetalda avgifter/hyror	344 302	272 413
Beräknat revisionsarvode	23 750	21 025
<b>Summa</b>	<b>699 232</b>	<b>640 634</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 790 000	12 790 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Gabriel Persson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Theres Bergström  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Rita Stark  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Maya Staneva  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Johannes Nyberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fredrik Olofsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 13:57

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 12:27

DOCUMENT ID:

r1mo5-bYZA

ENVELOPE ID:

SJsc-ZF-0-r1mo5-bYZA

DOCUMENT NAME:

Brf Österled, 717600-2678 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THERES BERGSTRÖM theresbergstrom@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 12:29 26.04.2024 12:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/15) IP: 83.248.178.240
2. GABRIEL PERSSON Gabrielpersa@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 12:30 26.04.2024 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/21) IP: 85.224.53.95
3. MAYA STANEVA Maya.staneva@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 12:37 26.04.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/26) IP: 94.255.242.108
4. Rita Birgitta Stark rita.stark@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:34 26.04.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/02) IP: 83.241.176.222
5. Per Ulf Johannes Nyberg nybergjohannes.98@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:44 26.04.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/02/28) IP: 89.160.60.2
6. Sven Fredrik Olofsson Fredrik.Olofsson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:57 26.04.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/17) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Österled, org. nr 717600-2678

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Österled 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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 revisionsmed 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 Brf Österled 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 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 ersätt-ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

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 gransk-ningsåtgärder 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 disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Fredrik Olofsson

Auktoriserad revisor

**ANALYSMODELLEN INFÖR REVISIONSBERÄTTELSENS AVGIVANDE**

Brf Österled 2023
<b>Eventuella väsentliga oberoende och etikfrågeställningar/problem och deras hantering</b>
<b>ANALYSMODELLEN – Ansvarig revisors prövning enligt analysmodellen innan avgivande av revisionsberättelse</b>
Samtliga uppdrag som genomförts för klienten har beaktas vid nedanstående bedömning <input type="checkbox"/> Underlag som visar genomförda uppdrag biläggs (t ex från Kundsök) obs, inte bara egna uppdrag Ref
<b>Ansvarig revisors bedömning mot bakgrund av samtliga uppdrag under revisionsuppdragets genomförande</b> Nya omständigheter som föranleder ny prövning har inte framkommit <input checked="" type="checkbox"/> Nya omständigheter har framkommit varvid ny prövning genomförts (ny Analysmodell ifylls) <input type="checkbox"/> Ref
<b>Slutsats</b> Inget hinder rörande oberoendet har framkommit inför avgivande av revisionsberättelse <input checked="" type="checkbox"/> Hot mot oberoendet har identifierats, kontakta stab Legal Support <input type="checkbox"/> Ref
<b>Ansvarig revisor</b>  Underskrift  Fredrik Olofsson xxxx-xx-xx  Anställningsnummer 9834



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 13:55

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 26.04.2024 12:27

DOCUMENT ID:

HJbsq-WtZC

ENVELOPE ID:

B1eicZZKbA-HJbsq-WtZC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Österled.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Fredrik Olofsson Fredrik.Olofsson@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:55 26.04.2024 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/17) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed