

Årsredovisning 2024

Brf Kvarteret Östergård

716406-9432



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Östergård

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-22 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	Förvärv	Kommun
Östergård 1	1980	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 7 381 kvm och 1 lokal om 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 7827 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Regnell	ordförande
Andrés Alsterbring	ledamot
Davide Gasseau	ledamot
Sofie Dahlstedt	ledamot
Peter Denk	ledamot
Silvia Werecki	ledamot
Robin Tännström	suppleant
Sara Andersson Flensmarck	suppleant
Alexander Faldén	suppleant

Valberedning

Andreas Jenssen
Josefine Landberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Afrodita Cristea Extern revisor Borevision
Tomas Aelman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-23. Beslut om att genomföra utredningar kopplade till vindsprojektet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Avlopp relinas. (pågående) Nya elmätare för IMD.
2023	●	Fönster och fasader i utsatta lägen reparerade och målade. Gårdsbelysning utbytt.
2022	●	Värmeväxlare utbytt.
2021	●	Ventilation, tre fläktar utbytta.
2017-2021	●	Försök med isolering av två vindar.
2017	●	Dörrar mot innergård reparerade och målade. Cykelskjul utbytta. Markbeläggning, stenplattor vid grindar
2016	●	Fönster reparerade och målade. Trapphusbelysning utbytt. Kompost utbytt.
2015	●	Sophuset målat invändigt och utvändigt.
2014	●	Lekplats och gemensamma uteplatser.
2012	●	Ytterdörrar justerade.
2010	●	Värmesystem injusterat. Ventilation, samtliga fläktar utbytta.
2008-2024	●	Tvättmaskiner har bytts löpande vid behov.

2008-2009

Fasader reparerade och målade.
Tak omlagt.

Planerade underhåll

- 2025
- Avlopp relinas. (pågående)
- 2025-2026
- Besiktning av elstammar, vatten- och värmeledningar m.m. för fastställande av när framtida underhållsbehov infaller.
- 2025-2074
- Tvättmaskiner, byts löpande vid behov.
- 2030
- Värmeledningar och radiatorer
- 2031
- Elstammar
Vattenledningar
- 2035
- Dagvatten och dränering
- 2040
- Ventilationskanaler
- 2042
- Fönster

Avtal med leverantörer

Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverans	Fortum (tid. Telge Energi)
Elnät	E.ON Sverige
Fastighetsskötsel	SBC
Fjärrvärme	E.ON Sverige
Kabel-tv	Tele2
Rest- och matavfall	VA Syd
Vatten och avlopp	VA Syd
Återvinning	Stena Recycling
El, IMD	Korigo
Halkbekämpning	Anställda medlemmar.
Städning	Anställda ungdomar i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Pågående projekt med relining av avloppen finansieras genom upptagande av lån.

I samband med renovering av tak och fasader 2009 gjordes ett kapitaltillskott. De lägenheter vilka inte gjorde kapitaltillskott betalar månadsvis en extra avgift. De ackumulerade inbetalningarna minus räntekostnad uppgick i slutet av 2024 till 81 % av det ursprungliga kapitaltillskottet och beräknas vara helt inbetalt under 2028.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Fortum har köpt upp Telge Energi. I samband med det tecknade föreningen ett portföljförvaltad elavtal för stabilare och förhoppningsvis lägre elpris.

Korigo är ny leverantör av IMD.

Övriga uppgifter

Vindsprojektet nådde en milstolpe i juli 2024 då en ny detaljplan som möjliggör inredning av vindarna vann laga kraft. Projektet har stannat upp medan reliningen pågår men har tagits upp igen under våren 2025. Innan projektet kan gå över i en genomförandefas krävs beslut på föreningsstämma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 119 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 213 550	6 934 903	6 025 736	5 718 835
Resultat efter fin. poster	-791 672	-1 724 611	-409 029	-1 353 357
Soliditet (%)	1	1	4	24
Yttre fond	626 000	626 000	157 915	1 541 220
Taxeringsvärde	104 720 000	104 720 000	104 720 000	96 814 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 002	840	720	178
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	86,4	87,2	22,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 737	7 416	7 492	1 845
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 296	6 994	7 065	1 740
Sparande per kvm totalyta, kr	185	53	82	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	76	116	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	203	172	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	42	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	307	320	322	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,29	4,04	1,58	0,66
Räntekänslighet (%)	7,72	8,83	10,40	10,38

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 592 696 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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på kostnaden för relining av avloppet vilket följer underhållsplanen och finansieras genom upptagande av lån. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Dels har årsavgiften höjts med 46 % sedan 2021 och dels planerar föreningen att upplåta vinden som bostadsyta vilket beräknas ge såväl ett engångstillskott om 5 - 15 mkr som en ökning av den totala årsavgiften med 700 - 1000 tkr per år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	775 371	-	-	775 371
Upplåtelseavgifter	443 679	-	-	443 679
Fond, yttre underhåll	626 000	-	-	626 000
Direkt kapitaltillskott	5 706 867	-	-	5 706 867
Balanserat resultat	-4 968 874	-1 718 611	-	-6 687 484
Årets resultat	-1 718 611	1 718 611	-791 672	-791 672
Eget kapital	864 433	0	-791 672	72 760

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 687 484
Årets resultat	-791 672
Totalt	-7 479 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	626 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-626 000
Balanseras i ny räkning	-7 479 157
	-7 479 157

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 213 550	6 934 903
Övriga rörelseintäkter	3	19 572	238 636
Summa rörelseintäkter		8 233 122	7 173 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 509 850	-5 600 051
Övriga externa kostnader	9	-414 670	-308 135
Personalkostnader	10	-467 115	-532 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 332	-232 332
Summa rörelsekostnader		-6 623 967	-6 672 864
RÖRELSERESULTAT		1 609 155	500 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 400 827	-2 221 157
Summa finansiella poster		-2 400 827	-2 219 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-791 672	-1 718 611
ÅRETS RESULTAT		-791 672	-1 718 611

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	56 990 033	57 222 365
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		820 978	352 213
Summa materiella anläggningstillgångar		57 811 011	57 574 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 811 011	57 574 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		169 603	130 514
Övriga fordringar	14	1 314 474	208 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	171 171	170 128
Summa kortfristiga fordringar		1 655 248	509 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 655 248	509 445
SUMMA TILLGÅNGAR		59 466 258	58 084 023

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 925 917	6 925 917
Fond för yttre underhåll		626 000	626 000
Summa bundet eget kapital		7 551 917	7 551 917
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 687 484	-4 968 874
Årets resultat		-791 672	-1 718 611
Summa fritt eget kapital		-7 479 157	-6 687 484
SUMMA EGET KAPITAL		72 760	864 433
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		57 107 301	54 740 072
Leverantörsskulder		669 116	872 697
Skatteskulder		19 051	33 710
Övriga kortfristiga skulder		198 141	4 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 399 889	1 568 442
Summa kortfristiga skulder		59 393 498	57 219 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 466 258	58 084 023

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 609 155	500 674
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	232 332	232 332
	1 841 487	733 006
Erhållen ränta	0	1 872
Erlagd ränta	-2 483 934	-2 048 099
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-642 447	-1 313 221
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 980	-10 776
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-110 214	440 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-809 641	-883 413
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-468 765	-322 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-468 765	-322 719
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 922 000	0
Amortering av lån	-554 771	-555 032
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 367 229	-555 032
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 088 823	-1 761 163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	206 945	1 968 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 295 768	206 945

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Östergård 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 bredband, 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:

Byggnad	0,86 %
---------	--------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 695 160	6 028 947
Hysesintäkter, lokaler	681 852	640 128
Övriga intäkter	78 846	66 638
Kabel-TV/Bredband	110 052	111 375
El	647 640	87 815
Summa	8 213 550	6 934 903

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-1
Elprisstöd	0	207 834
Övriga intäkter	8 421	17 706
Återbetaln. all Framtid	0	13 096
Övriga rörelseintäkter	11 150	0
Summa	19 572	238 636

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	197 276	136 268
Besiktning och service	42 306	27 090
Trädgårdsarbete	5 448	4 682
Övrigt	76 133	222 409
Summa	321 163	390 448

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 849	2 894
Bostäder	0	10 194
Bostäder VVS	0	5 668
Tvättstuga	67 443	82 116
Källarutrymmen	0	1 238
Dörrar och lås/porttele	49 608	14 928
Övriga gemensamma utrymmen	8 467	40 918
VA	11 613	32 344
Värme	22 156	7 634
Ventilation	102 890	10 642
El	650	2 027
Tak	0	3 125
Fönster	0	20 525
Staket/grind/terrass	0	7 988
Gård/markytor	5 650	9 055
Temp. rep und eller projekt	-10 000	0
Summa	276 325	251 295

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	4 375	0
Tvättstuga	0	34 345
Övriga gemensamma utrymmen	0	818 165
VA	1 547 723	0
El	455 828	1 057 008
Summa	2 007 926	1 909 518

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	471 589	591 688
Uppvärmning	1 567 946	1 589 987
Vatten	364 182	326 697
Sophämtning	99 236	151 057
Summa	2 502 953	2 659 429

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	103 768	96 367
Kabel-TV	43 660	53 064
Bredband	69 552	69 552
Fastighetsskatt	175 970	170 378
Summa	392 950	389 361

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	290 043	170 916
Förbrukningsmaterial	7 360	5 748
Programvaror	0	1 024
Juridiska kostnader	5 625	0
Revisionsarvoden	20 750	23 375
Ekonomisk förvaltning	90 892	88 384
Konsultkostnader	0	18 688
Summa	414 670	308 135

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	228 301	249 503
Övriga arvoden	-9 000	0
Löner, arbetare	122 044	167 872
Sociala avgifter	125 770	114 971
Summa	467 115	532 346

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 396 444	2 220 921
Övriga räntekostnader	4 383	236
Summa	2 400 827	2 221 157

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 869 490	70 869 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 869 490	70 869 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 647 125	-13 414 793
Årets avskrivning	-232 332	-232 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 879 457	-13 647 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 990 033	57 222 365
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 123 930</i>	<i>42 123 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 731 000	69 731 000
Taxeringsvärde mark	34 989 000	34 989 000
Summa	104 720 000	104 720 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	905 431	905 431
Utgående anskaffningsvärde	905 431	905 431
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-905 431	-905 431
Utgående avskrivning	-905 431	-905 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 198	1 858
Övriga fordringar	3 508	0
Nabo Klientmedelskonto	1 295 768	205 117
Borgo	0	1 828
Summa	1 314 474	208 803

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 162	14 148
Försäkringspremier	109 905	103 768
Kabel-TV	7 753	14 082
Bredband	11 592	11 592
Förvaltning	27 759	26 538
Summa	171 171	170 128

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-28	3,10 %	10 500 944	10 616 024
Stadshypotek	2025-01-17	3,59 %	1 875 000	2 175 000
Stadshypotek	2025-10-28	3,40 %	41 809 357	41 949 048
Stadshypotek	2025-01-16	3,59 %	722 000	
Stadshypotek	2025-12-18	3,06 %	2 200 000	
Summa			57 107 301	54 740 072
Varav kortfristig del			57 107 301	54 740 072

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 331 901 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 242	209 767
El	59 118	57 573
Uppvärmning	201 788	230 219
Uppkost revision	0	6 000
Utgiftsräntor	278 110	361 217
Vatten	30 850	27 749
Sociala avgifter	47 000	45 795
Förutbetalda avgifter/hyror	630 781	630 122
Summa	1 399 889	1 568 442

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 733 000	64 733 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften är oförändrad till 2025.

Underskrifter

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

Malmö

Andrés Alsterbring
Ledamot

Davide Gasseau
Ledamot

Malin Regnell
Ordförande

Peter Denk
Ledamot

Silvia Werecki
Ledamot

Sofie Dahlstedt
Ledamot

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

Borevision
Afrodita Cristea
Godkänd revisor

Tomas Apelman
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 17:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 08:43

DOCUMENT ID:

SybUz8gibll

ENVELOPE ID:

BJIz8gsWel-SybUz8gibll

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Östergård, 716406-9432 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

8bbc35ab707d3243677c56005ce98a93393c25fbbe004a5da8e6a6f4070c97338bef91b9978b16a1cb8cfcf741fddcc2b850cfb6eb41427812400b6a39c278b1

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. C ANDRÉS A NISKA ALST ERBRING andresalsterbring@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 08:44 21.05.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.218
2. Kerstin Elin Sofie Dahlste dt sofiedahlstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 08:45 21.05.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.200.233
3. Claus Peter Wilhelm Denk peter.denk@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 08:47 21.05.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.128.250
4. Karin Malin Maria Regnell malin.regnell1979@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 08:53 21.05.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.114.104
5. DAVIDE GASSEAU davide.gasseau@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 14:02 21.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.131.31
6. SILVIA WERECKI silviawerecki@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 16:26 21.05.2025 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.128.38
7. TOMAS APELMAN t_apelman@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 19:17 21.05.2025 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.131.7
8. AFRODITA DORINA CRIST EA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 17:18 22.05.2025 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.189

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

Attachments

No attachments related to this 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 Kvarteret Östergård, org.nr. 716406-9432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Östergård för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Östergård för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tomas Apelman
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 17:17

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 08:43

DOCUMENT ID:

S17UzleiZge

ENVELOPE ID:

H1l8G8es-gx-S17UzleiZge

DOCUMENT NAME:

Brf Kv Östergård - RB.pdf

2 pages

SHA-512:

a15526b3eec9ed6ebadad1c81ef10fb9082a703fda9815
9740325f4ff884c7a3a29eae11b5c43658af9e0cbba473a
99936e5151c07d4750134b687690fafac66

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS APELMAN	Signed	21.05.2025 19:00	eID	Swedish BankID
t_apelman@hotmail.com	Authenticated	21.05.2025 18:57	Low	IP: 94.255.131.7
2. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	22.05.2025 17:17	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	22.05.2025 17:17	Low	IP: 90.129.193.189

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

Attachments

No attachments 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

 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