



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Östermalmshöjd

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Östermalmshöjd

Org. nr 769628–7973

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Föreningen äger fastigheten Fiskgjusen 2 i Borås kommun. Byggnaden innehåller 15 ST bostadsrättslägenheter som är uppförda 2015–2016.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älsvborg. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7	st	1	rok	235	m ²
		4	st	2	rok	224	m ²
		2	st	3	rok	144	m ²
		2	st	4	rok	198	m ²
		15	st			801,0	m ²
P-platser	Hysesrätt	1	st				
P-platser	Bostadsrätt	8	st				
		9	st				
Totalt		24	st			801,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen utfört underhåll:

- Inga större detta år

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen uppdaterar år 2021 underhållsplanen. Planen omfattar 30 år. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Bottenplanen

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-09-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 0% fr o m 2024-01-01.

Upplýsning vid förlust

Vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska antaganden.

På grund av avskrivningar och räntor höjningar. Vi har ett sparande 231 kr/kvm och ett positivt kassaflöde.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 166 915 kr. Sparandet per kvm och ett positivt kassaflöde.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Älvsborg

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 9 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 19 (18) medlemmar varav 19 (18) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kamran Rousta	ordförande
Claudia Mehmed	ledamot
Hampus Bosenlöv	ledamot
Ebba Varildengen	ledamot
Gunilla Pettersson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna,

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kamran Rousta, Claudia Mehmed, Hampus Bosenlöv, Ebba Varildengen, Gunilla Pettersson, två i förening.

Revisor har varit, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av Styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	942	798	783	805	780
Resultat efter finansiella poster, tkr	-203	-82	-49	47	41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	1 062	798	780	773	765
Skuldsättning per kvm	11 730				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 730				
Sparande per kvm	231				
Räntekänslighet, %	11				
Energikostnad per kvm	218				

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter 90

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 413 000	217 659	-100 068	81 504
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22			-81 504	-81 504
			-181 572	
Avsättn enl plan till yttre underhåll -23		80 000	-80 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23		-17 768	17 768	
Årets resultat				-202 524
Belopp vid årets slut	21 413 000	279 891	-243 804	-202 524

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-148 843
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-80 000
Ianspråkande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	17 768
Årets resultat	-202 524
Till stämmans förfogande	-446 328

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-446 328
	-446 328

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 279 891kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	942 163	809 625
Summa rörelsens intäkter		942 163	809 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-447 970	-481 084
Periodiskt underhåll		-17 768	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-16 246	-15 859
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-34 125	-31 715
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-369 439	-251 630
Summa rörelsens kostnader		-885 548	-780 288
Rörelseresultat		56 615	29 338
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 092	1 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 232	-112 722
Summa finansiella poster		-259 140	-110 842
Resultat efter finansiella poster		-202 524	-81 504
Årets resultat		-202 524	-81 504
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-202 524	-81 504
Reservering till fond för yttre underhåll		-80 000	-80 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		17 768	0
Resultat efter fondförändring		-264 756	-161 504

			2023-01-01	2022-01-01
			2023-12-31	2022-12-31
Balansräkning				
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 8	Not 6	23 126 512	23 495 951
Mark			7 000 000	7 000 000
			<u>30 126 512</u>	<u>30 495 951</u>
Summa anläggningstillgångar			30 126 512	30 495 951
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			8 438	0
Avräkningskonto HSB Göta			685 496	0
Övriga fordringar			19 107	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7		<u>37 972</u>	<u>14 194</u>
			751 013	14 194
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			<u>15 194</u>	<u>607 550</u>
			15 194	607 550
Summa omsättningstillgångar			766 207	621 744
Summa tillgångar			30 892 719	31 117 695

	2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 413 000	21 413 000
Fond för yttre underhåll	279 891	217 659
	<u>21 692 891</u>	<u>21 630 659</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-243 804	-100 068
Årets resultat	-202 524	-81 504
	<u>-446 328</u>	<u>-181 572</u>
Summa eget kapital	21 246 563	21 449 087
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 8 0	3 240 000
	<u>0</u>	<u>3 240 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 8 9 396 000	6 264 000
Leverantörsskulder	57 751	0
Övriga skulder	Not 9 1 937	7 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 190 468	156 794
	<u>9 646 156</u>	<u>6 428 608</u>
Summa skulder	9 646 156	9 668 608
Summa eget kapital och skulder	30 892 719	31 117 695

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-202 524	-81 504
Avskrivningar	369 439	251 630
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	166 915	170 126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 323	43 269
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 548	-45 474
Kassaflöde från löpande verksamhet	201 140	167 921
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-108 000	-108 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-108 000	-108 000
Årets kassaflöde	93 140	59 921
Likvida medel vid årets början *)	607 550	547 630
Likvida medel vid årets slut *)	700 690	607 550

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen ändrade sina redovisningsprinciper från K2 till K3.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Östermlamshöjd är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:
Byggnader

%
1,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott. Det finns en uppskjuten skatt men den värderas till 0 kr då avsikten inte är att avyttra fastigheten.		
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	691 008	639 581
Hyror	54 500	54 000
Elintäkter	51 274	30 248
Vattenintäkter	62 754	39 126
Värmeintäkter	45 432	35 318
Övriga intäkter	37 195	11 352
	942 163	809 625

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Noter			
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	82 845	19 864
	Reparationer	63 234	88 396
	El	86 082	114 149
	Uppvärmning	58 195	54 449
	Vatten	30 659	33 053
	Sophämtning	32 974	28 600
	Kabel-TV, internet	15 000	18 000
	Övriga avgifter	19 333	18 201
	Förvaltningsarvoden	45 000	87 671
	Övriga driftskostnader	14 648	18 701
		447 970	481 084
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	16 246	15 859
		16 246	15 859
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	26 250	24 150
	Sociala kostnader	7 875	7 565
		34 125	31 715
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	369 439	251 630
		369 439	251 630

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2016	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2116	
Årets investeringar	25 163 000	25 163 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 163 000	25 163 000
Årets avskrivningar	-369 439	-251 630
Utgående avskrivningar	-2 036 488	-1 667 049
Utgående bokfört värde	23 126 512	23 495 951
Taxeringsvärde för Fiskgjusen 2		
Byggnad - bostäder	19 800 000	19 800 000
	19 800 000	19 800 000
Mark - bostäder	4 609 000	4 609 000
	4 609 000	4 609 000
Taxeringsvärde totalt	24 409 000	24 409 000
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 972	14 194
	37 972	14 194

					2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Noter						
Not 8	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
	Nordea Hypotek AB	39758296507	3,77%	2024-10-16	3 240 000	36 000
	Nordea Hypotek AB	39758382292	4,78%	2024-05-15	3 240 000	36 000
	Nordea Hypotek AB	39758382470	4,75%	2024-05-16	2 916 000	36 000
					9 396 000	108 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 856 000
	Kortfristig del av långfristig skuld				9 396 000	6 264 000
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				108 000	
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				21 000 000	21 000 000
Not 9	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				-343	0
	Arbetsgivaravgifter				343	0
	Mervärdesskatt				1 937	7 814
					1 937	7 814
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				72 892	39 913
	Övriga upplupna kostnader				42 074	81 357
	Förutbetalda hyror och avgifter				75 502	35 524
					190 468	156 794

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad		

Borås

Claudia Mehmed

Ebba Varildengen

Gunilla Pettersson

Hampus Bosenlöv

Kamran Rousta

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malin Johansson
BoRevision AB, utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östermalmshöjd, org.nr. 769628-7973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östermalmshöjd för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina 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 mina 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östermalmshöjd för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Östermalmshöjd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAMRAN ROUSTA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:59:31



CLAUDIA MEHMED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 15:10:57



HAMPUS BOSENLÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 15:58:31



GUNILLA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 21:02:24



EBBA VARILDENGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 10:22:41



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 07:49:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Östermalmshöjd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 07:49:54



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.