

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Östergården

717600-2637



Välkommen till årsredovisningen för Brf Östergården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 ökta 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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 29:2	1931	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 452 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Svensson	Ordförande
Ida Grek	Styrelseledamot
Erik Östergren	Styrelseledamot
Gustav Andersson	Styrelseledamot
Maria Helena Backlund	Styrelseledamot
Erik Jonas Haldén	Suppleant
Kerstin Maria Jardhagen	Suppleant

Valberedning

Anna Petzén
Ulla Flink

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-27. Extrastämma med anledning av stadgeändring avseende val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Spolning av stickledningar till kök och bad
- 2024** ● Målning av entrédörrar
Lagning och målning av balkonger
- 2022-2023** ● Målning och renovering av fönster
- 2022** ● Lagning av fasadputs
Injustering av värmesystemet
Lås till trädgårdsgrindar
- 2021** ● Byte av radiatorventiler i alla lägenheter
- 2020** ● Stamspolning
Slipning av golv i föreningens tvättstuga
Reparation och spolning av dagvattenledning från trapphus 23-25
Ordningställande av toalett och handfatt i källaren
Installation av kassaskåp
- 2019** ● Ombyggnad torkrum
Ny fjärrvärmeledning
- 2017-2018** ● Färdigställande av styrelserum/övernattningsrum
Galler för källarfönster
- 2015-2016** ● Nytt låssystem för allmänna utrymmen, portar och källare
- 2015** ● Stamspolning
Nya brevinkast till samtliga lägenheter
- 2014-2015** ● Renovering av dagvattenledning trapphus 27 och 29
Ny värmeväxlare
- 2014** ● Ny miljöstation

- 2002 ● Trapphus
- 1989-1990 ● Stamar
- 1987 ● Tak

Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering tvättstuga: målning, ventilation, belysning, radiatorer
Nytt golv gym
- 2026 ● Målning av staket
Gårdshus: ny panel, målning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo - ekonomisk förvaltning för BRF
Energi	Telge Energi
Fastighetsskötsel	55Plus
Fastighets- och skadejour	Recover
TV och Bredband	Tele 2
Vattenleverans, tömning av miljöstationen	Uppsala vatten och avfall
Värme	Vattenfall
Spoljour	Serwent
Hemsida, rådgivning	Bostadsrätterna

Övrig verksamhetsinformation

Två städdagar och en extrastämma har ordnats under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 1 januari 2025.

Ett av föreningens lån på 784 430 kr har efter villkorsändringsdagen en rörlig ränta.

Föreningens fastighet har ett bokfört värde om 3 888 tkr per 2025-06-30, taxeringsvärdet uppgår vid samma tidpunkt till 52 000 tkr. Styrelsen bedömer därmed att det finns ett övervärde i föreningens fastighet som överstiger bokfört eget kapital i föreningen som per balansdagen uppgår till -710 tkr.

Förändringar i avtal

Fastighetsskötseln har omförhandlats. Ny leverantör 55Plus

Avfallshantering har tagits över av Uppsala vatten och avfall AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 61 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	1 812 764	1 737 290	1 578 242	1 428 990
Resultat efter fin. poster	190 769	50 594	-2 147 042	-194 733
Soliditet (%)	neg.	neg.	neg.	21
Yttre fond	677 027	384 200	1 589 704	1 573 769
Taxeringsvärde	52 000 000	54 000 000	54 000 000	54 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	732	705	642	583
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	99,5	99,3	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 167	2 245	2 277	1 695
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 167	2 247	2 279	1 695
Sparande / kvm totalyta, kr	165	138	105	66
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	17	21	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	222	213	183	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	59	46	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	306	289	250	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	3,43	3,25	1,58
Räntekänslighet (%)	2,96	3,18	3,55	2,91

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	139 800	-	-	139 800
Upplåtelseavgifter	696 700	-	-	696 700
Fond, yttre underhåll	384 200	-	292 827	677 027
Balanserat resultat	-2 171 614	50 594	-292 827	-2 413 847
Årets resultat	50 594	-50 594	190 769	190 769
Eget kapital	-900 320	0	190 769	-709 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 413 847
Årets resultat	190 769
Totalt	-2 223 078

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	384 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 625
Balanseras i ny räkning	-2 576 653
	-2 223 078

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 812 764	1 737 290
Övriga rörelseintäkter	3	2 895	-1
Summa rörelseintäkter		1 815 659	1 737 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-1 078 676	-1 149 691
Övriga externa kostnader	9	-92 947	-79 108
Personalkostnader	10	-75 303	-77 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 852	-193 421
Summa rörelsekostnader		-1 429 778	-1 499 671
RÖRELSERESULTAT		385 881	237 618
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 563	3 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-198 674	-190 199
Summa finansiella poster		-195 111	-187 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 769	50 594
ÅRETS RESULTAT		190 769	50 594

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	3 887 563	4 053 247
Maskiner och inventarier	13	85 183	102 351
Summa materiella anläggningstillgångar		3 972 746	4 155 598
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 975 546	4 158 398
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2 675
Övriga fordringar	15	1 779	1 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 960	49 467
Summa kortfristiga fordringar		56 739	53 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		849 887	648 961
Summa kassa och bank		849 887	648 961
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		906 626	702 843
SUMMA TILLGÅNGAR		4 882 172	4 861 241

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		836 500	836 500
Fond för yttre underhåll		677 027	384 200
Summa bundet eget kapital		1 513 527	1 220 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 413 847	-2 171 614
Årets resultat		190 769	50 594
Summa fritt eget kapital		-2 223 078	-2 121 020
SUMMA EGET KAPITAL		-709 551	-900 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 016 276	1 046 276
Summa långfristiga skulder		1 016 276	1 046 276
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	4 296 930	4 458 030
Leverantörsskulder		70 010	57 581
Skatteskulder		7 701	3 941
Övriga kortfristiga skulder		2 918	2 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	197 888	192 815
Summa kortfristiga skulder		4 575 447	4 715 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 882 172	4 861 241

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	385 881	237 618
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	182 852	193 421
	568 733	431 039
Erhållen ränta	3 563	3 175
Erlagd ränta	-196 476	-186 987
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	375 819	247 227
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 857	-3 453
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	19 064	32 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 026	275 981
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-191 100	-79 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-191 100	-79 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	200 926	196 181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	648 961	452 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	849 887	648 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östergården 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 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	1 795 988	1 728 459
Övriga intäkter	16 776	8 831
Summa	1 812 764	1 737 290

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	2	-1
Försäkringsersättning	2 544	0
Övriga rörelseintäkter	349	0
Summa	2 895	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	43 545	102 480
Besiktning och service	7 681	6 294
Trädgårdsarbete	12 661	21 703
Snöskottning	16 054	1 683
Summa	79 941	132 160

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	3 949	7 243
Värme	13 471	0
Tak	0	3 713
Summa	17 420	10 956

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
VA	30 625	37 268
Balkonger	0	57 610
Summa	30 625	94 878

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	49 052	42 275
Uppvärmning	544 082	523 004
Vatten	156 951	143 737
Sophämtning	39 122	50 102
Summa	789 207	759 118

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	61 745	56 699
Kabel-TV	30 778	30 680
Fastighetsskatt	68 960	65 200
Summa	161 483	152 579

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	3 188	593
Övriga förvaltningskostnader	19 756	13 514
Revisionsarvoden	21 250	18 750
Ekonomisk förvaltning	48 753	46 252
Summa	92 947	79 108

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	57 300	59 500
Sociala avgifter	18 003	17 951
Summa	75 303	77 451

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	198 674	190 199
Summa	198 674	190 199

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 568 085	8 568 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 568 085	8 568 085
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 514 838	-4 349 154
Årets avskrivning	-165 684	-165 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 680 522	-4 514 838
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 887 563	4 053 247
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 000</i>	<i>26 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	29 000 000
Summa	52 000 000	54 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	547 861	547 861
Utgående anskaffningsvärde	547 861	547 861
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-445 510	-417 773
Avskrivningar	-17 168	-27 737
Utgående avskrivning	-462 678	-445 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 183	102 351

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-08-31	2024-08-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	1 779	1 740
Summa	1 779	1 740

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 074	10 854
Försäkringspremier	21 341	19 584
Kabel-TV	2 569	2 556
Vatten	10 726	12 410
Förvaltning	16 250	4 063
Summa	54 960	49 467

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Swedbank	2025-09-28	2,97 %	784 430	803 030
Swedbank	2026-09-25	4,39 %	1 046 276	1 076 276
Swedbank	2025-11-28	2,89 %	1 400 000	1 500 000
Swedbank	2025-10-28	2,93 %	2 082 500	2 125 000
Summa			5 313 206	5 504 306
Varav kortfristig del			4 296 930	4 458 030

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 826 706 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsskötsel	0	8 540
El	4 184	3 016
Uppvärmning	23 410	20 421
Utgiftsräntor	18 209	16 011
Förutbetalda avgifter/hyror	152 085	144 827
Summa	197 888	192 815

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	8 276 800	8 276 800

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs från och med 2026-01-01 med 2% enligt beslut 2025-10-08.

Underskrifter

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

Uppsala

Erik Östergren
Styrelseledamot

Gustav Andersson
Styrelseledamot

Ida Grek
Styrelseledamot

Maria Helena Backlund
Styrelseledamot

Nils Svensson
Ordförande

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

Tomas Ericson, Borev Revision AB
Auktoriserad revisor

Årsredovisningens innehåll beslutades 2025-11-14



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.11.2025 15:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.11.2025 14:33

DOCUMENT ID:

Sy-qak24g-g

ENVELOPE ID:

BJ9aJ34x-g-Sy-qak24g-g

DOCUMENT NAME:

Brf Östergården, 717600-2637 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf

18 pages

SHA-512:

e76ca243231064136f9226d02be2d04a0e0acb1febcbdb
dbe74056242dcd77c05fd94d8f56b792f666f4338f3b5ef
8170abdbcb7ea2910841de4c5c3edf65893

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. NILS ANDERS RONALD S VENSSON nilssvensson1994@gmail.com	 Signed Authenticated	14.11.2025 14:34 14.11.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.71.210
2. GUSTAV ANDERSSON andersson.135@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.11.2025 14:39 14.11.2025 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.140.253
3. ERIK OLOF ÖSTERGREN erik.o.ostergren@gmail.com	 Signed Authenticated	14.11.2025 15:00 14.11.2025 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.19.108
4. Ida Jenny Cristina Grek idagrek@gmail.com	 Signed Authenticated	14.11.2025 17:36 14.11.2025 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:7c4:caaa:5d11:f2a9:9829:af93
5. MARIA HELENA BACKLUND maria.h.backlund@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.11.2025 11:22 14.11.2025 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:7b4:9040:c434:4b00:601b:5eaa
6. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	17.11.2025 15:26 17.11.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östergården, org.nr 717600-2637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östergården för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 2025 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*. 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 6 november 2024 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 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

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östergården för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.11.2025 15:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.11.2025 14:33

DOCUMENT ID:

Hymq6J24lZx

ENVELOPE ID:

Sye9py3Exbg-Hymq6J24lZx

DOCUMENT NAME:

Brf Östergården - Revisionsberättelse 24-25 - digital signering.pdf

2 pages

SHA-512:

a31f709fbbaf4f0328385675730a3bd6a4de80d886355b
3a8e08e727d92e60cd61478a10fdd50a12da327745a68
874df5645eb3d507c971087185d37449fd4b9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	17.11.2025 15:26	eID	Swedish BankID
revision@borev.se	Authenticated	17.11.2025 15:26	Low	IP: 85.24.131.81

* 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

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