

# Årsredovisning 2021/2022

BRF ÖSTERGÅRDEN

717600-2637



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖSTERGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



## 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.

### 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1931-03-31.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 29:2 på adressen Sankt Göransgatan 25 i Uppsala. Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 452 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anna Petzén	Ordförande
Erik Östergren	Ledamot
Leif Nyman	Ledamot
Anna Svensson	Ledamot
Lina Sundqvist	Ledamot
Lars Söderström	Ledamot
Klas Petzén	Suppleant

### VALBEREDNING

Sebastian Ugglå och Alexander Almqvist

### FIRMATECKNING

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

## REVISORER

Mats Johansson Revisor Revisorshuset

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1987	Tak
1989/90	Stammar
2001/2002	Fönsterrenovering
2002	Trapphus
2014	Ny miljöstation
2014/15	Ny värmväxlare
2014/15	Renovering av dagvattenledning trapphus 27 och 29
2015	Stamspolning
2015	Nya brevinkast till samtliga lägenheter
2015/16	Nytt låssystem för allmänna utrymmen, portar och källare
2017/18	Galler för källarfönster
2017/18	Färdigställande av styrelserum/övernattningsrum
2019	Ombyggnad torkrum
2019	Ny fjärrvärmeledning
2020	Stamspolning
2020	Slipning av golv i föreningens tvättstuga
2020	Reparation och spolning av dagvattenledning från trapphus 23-25
2020	Iordningställande av toalett och handfat i källaren
2021	Byte av radiatorventiler i alla lägenheter
2022	Injustering av värmesystemet
2022	Lås till trädgårdsgrindar
2022	Lagning av fasadputs
2022/2023	Målning och renovering av fönster

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning	Nabo - ekonomisk förvaltning för BRF
Värme	Vattenfall
Energi	Telge Energi
Tömning av miljöstationen	Returpappercentralen
Vattenleverans	Uppsala vatten
TV och Bredband	Tele 2
Jourtjänst	Relita fastighetsjour
Fastighetsskötsel	UBC

### **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

OVK har genomförts med godkänt resultat. Mindre sprickor och putsskador på fasaden har åtgärdats. Lås har installerats på grindarna till föreningens baksida.

Styrelsen har handlat upp renovering och målning av fönster från Anders Produktion. Arbetet påbörjades under Augusti och beräknas vara slutfört i December.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

#### **EKONOMI**

Under året har avgifterna höjts med 9% från och med den 1/2 2022. Två lån har lagts om och flyttats från Stadshypotek till Swedbank.

#### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Under året har målning och renovering av fönster handlats upp. Avtalet med Nabo har omförhandlats.

#### **ÖVRIGA UPPGIFTER**

I budget för kommande räkenskapsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10%. Anledningen är att kostnaderna generellt har ökat för sophämtning, värme, elektricitet mm. För att finansiera fönsterrenoveringen kommer ett nytt lån på 1.5 miljoner att tas. Föreningen har även lagt om två lån under 2022 vilket resulterade i ökade lånekostnader för föreningen. Det bör även nämnas att föreningen under en tioårsperiod inte har höjt årsavgifterna varav en justering ses som nödvändig för att klara kommande underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 428 990	1 354 788	1 354 788	1 354 788
Resultat efter fin. poster	-194 733	-111 817	-73 088	-50 444
Soliditet, %	21	24	25	26
Yttre fond	1 573 769	1 400 769	1 226 769	1 052 769
Taxeringsvärde	54 000 000	41 800 000	41 800 000	41 800 000
Bostadsyta, kvm	2 452	2 452	2 452	2 452
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	583	553	553	553
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 695	1 728	1 760	1 793
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,49	1,34	1,59

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-08-31
Insatser	139 800	-	-	139 800
Upplåtelseavgifter	696 700	-	-	696 700
Fond, yttre underhåll	1 400 769	-	173 000	1 573 769
Balanserat resultat	-734 591	-111 817	-173 000	-1 019 408
Årets resultat	-111 817	111 817	-194 733	-194 733
<b>Eget kapital</b>	<b>1 390 861</b>	<b>0</b>	<b>-194 733</b>	<b>1 196 128</b>

AP

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 019 408
Årets resultat	-194 733
Totalt	<u><b>-1 214 141</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	173 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-157 065
Balanseras i ny räkning	-1 230 076
	<u><u><b>-1 214 141</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2021-09-01 - 2022-08-31	2020-09-01 - 2021-08-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 428 990	1 357 546
Rörelseintäkter		699	701
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 429 689</b>	<b>1 358 247</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 180 172	-1 001 864
Övriga externa kostnader	8	-117 293	-110 107
Personalkostnader	9	-60 939	-88 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 901	-205 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 558 304</b>	<b>-1 406 186</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-128 615</b>	<b>-47 939</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-66 118	-63 878
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 118</b>	<b>-63 878</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-194 733</b>	<b>-111 817</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-194 733</b>	<b>-111 817</b>

# Balansräkning

Not      2022-08-31      2021-08-31

## TILLGÅNGAR

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	4 384 615	4 550 299
Maskiner och inventarier	12	160 772	194 989
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 545 387</b>	<b>4 745 288</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**      **4 548 187**      **4 748 088**

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		14 676	3 172
Övriga fordringar	14	2 952	3 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 043	36 165
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 671</b>	<b>42 499</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 007 650	1 018 800
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 007 650</b>	<b>1 018 800</b>

**SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**      **1 068 321**      **1 061 299**

**SUMMA TILLGÅNGAR**      **5 616 509**      **5 809 387**

# Balansräkning

Not 2022-08-31 2021-08-31

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### EGET KAPITAL

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		836 500	836 500
Fond för yttre underhåll		1 573 769	1 400 769
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 410 269</b>	<b>2 237 269</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 019 408	-734 591
Årets resultat		-194 733	-111 817
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 214 141</b>	<b>-846 408</b>

**SUMMA EGET KAPITAL** 1 196 128 1 390 861

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	2 977 830	2 175 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 977 830</b>	<b>2 175 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	1 178 576	2 061 110
Leverantörsskulder		89 639	36 416
Skatteskulder		6 281	5 351
Övriga kortfristiga skulder		2 376	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 679	140 649
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 442 550</b>	<b>2 243 526</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 5 616 509 5 809 387

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	5-20 %

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.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter, bostäder	1 428 990	1 354 788
Övriga intäkter	699	3 459
<b>Summa</b>	<b>1 429 689</b>	<b>1 358 247</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Arvode ekonomisk förvaltning	54 794	54 130
Förbrukningsmaterial	3 156	5 588
Juridiska kostnader	12 500	0
Revisionsarvoden	17 500	13 750
Övriga förvaltningskostnader	29 342	36 639
<b>Summa</b>	<b>117 293</b>	<b>110 107</b>
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Sociala avgifter	13 439	13 724
Styrelsearvoden	47 500	38 500
Övriga arvoden	0	36 725
<b>Summa</b>	<b>60 939</b>	<b>88 949</b>
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	66 118	63 878
<b>Summa</b>	<b>66 118</b>	<b>63 878</b>
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-08-31	2021-08-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 568 085	8 568 085
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 568 085</b>	<b>8 568 085</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 017 786	-3 852 102
Årets avskrivning	-165 684	-165 684
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 183 470</b>	<b>-4 017 786</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 384 615</b>	<b>4 550 299</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 000</i>	<i>26 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	21 400 000
<b>Summa</b>	<b>54 000 000</b>	<b>41 800 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-08-31	2021-08-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	547 861	508 465
Inköp	0	39 396
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>547 861</b>	<b>547 861</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-352 872	-313 291
Avskrivningar	-34 217	-39 581
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-387 089</b>	<b>-352 872</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>160 772</b>	<b>194 989</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-08-31	2021-08-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	2 952	1 952
Övriga fordringar	0	1 210
<b>Summa</b>	<b>2 952</b>	<b>3 162</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-08-31	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	2024-07-30	1,44 %	2 175 000	2 200 000
Stadshypotek	-	1,44 %	-	1 158 680
Stadshypotek	-	-	-	877 430
Swedbank	2025-06-18	3,81 %	852 630	-
Swedbank	2022-10-29	2,21 %	1 128 776	-
<b>Summa</b>			<b>4 156 406</b>	<b>4 236 110</b>
Varav kortfristig del			1 178 576	
Varav amortering inom 12 månader			79 800	

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

AS JP

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	8 276 800	8 276 800
<b>Summa</b>	<b>8 276 800</b>	<b>8 276 800</b>

## Underskrifter

Uppsala, 2022 - 11 - 09

Ort och datum

Anna Petzén

Anna Petzén  
Ordförande

Anna Svensson

Anna Svensson  
Ledamot

Erik Östergren

Erik Östergren  
Ledamot

Leif S. Nyman

Leif Nyman  
Ledamot

Lina Sundqvist

Lina Sundqvist  
Ledamot

Lars Söderström

Lars Söderström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 11 - 10

Mats Johansson

Mats Johansson, Revisorshuset  
Revisor

## 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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsstandard 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.



# REVISORS Huset

## *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. 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, förfälskning, 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.

# REVISORS Huset

## 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 2021-09-01 - 2022-08-31 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 ersättningskyldighet 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.

# REVISORS Huset

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 2022-11-10



---

Mats Johansson  
Auktoriserad revisor