

Årsredovisning 2023

Brf Kvarteret Östergård

716406-9432



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Östergård

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

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

Innehåll

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östergård 1	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

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

Styrelsens sammansättning

Malin Regnell	ordförande
Karin Lindahl Oscarsson	ledamot, lämnade på egen begäran i december 2023
Peter Denk	ledamot
Andrés Alsterbring	ledamot
Sofie Dahlstedt	ledamot
Pauline Bengtsson	ledamot
Lena Oxelgren	suppleant
Robin Tännström	suppleant
Silvia Werecki	suppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor
Tomas Apelman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Gårdsbelysning - utbytt Fönster och fasad - målning och reparation (i utsatta lägen)
2022	●	Värmeväxlare - utbytt
2017	●	Dörrar - målning och reparation
2016	●	Fönster - målning och reparation (samtliga)
2010	●	Värmesystem - injustering
2009	●	Tak - omläggning Fasad - målning och reparation (samtliga)
2008-2023	●	Tvättmaskiner - bytts löpande vid behov

Planerade underhåll

2024	●	Tvättmaskiner - byts löpande vid behov
2024-2025	●	Avlopp - relining
2028	●	Dagvatten och dränering
2030	●	Vattenledningar Värmeledningar och radiatorer Elstammar
2040	●	Ventilationskanaler

Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning	Nabo
fastighetsskötsel	SBC
trädgårdsskötsel	Greenwelle (uppsagd)
vatten och avlopp	VA Syd
fjärrvärme	E.ON Sverige

elnät	E.ON Sverige
elleverans	Telge Energi
bredband	Bredband2
kabel-tv	Tele2
restavfall	VA Syd
återvinning	Stena Recycling

Övrig verksamhetsinformation

Medlemmarna betalar genom månadsavierna även för hushållsel, värme, bredband, kabel-TV samt bostadsrättstillägg.

Trappstädning och halkbekämpning utförs av anställda medlemmar samt ungdomar boende i föreningen.

För att finansiera renovering av tak och fasader 2009 gjordes kapitaltillskott. De bostadsrätter vilka inte gjorde kapitaltillskott betalar månadsvis en extra avgift. De ackumulerade inbetalningarna minus räntekostnad uppgick i slutet av 2023 till ca 76 % av det ursprungliga kapitaltillskottet. Kapitaltillskottet beräknas vara helt inbetalt i slutet av 2028 med nuvarande ränteläge

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Avtal med Greenwelle tecknades i april 2023 och sades upp i december 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 119 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 934 903	6 025 736	5 718 835	5 716 773
Resultat efter fin. poster	-1 718 611	-409 029	-1 353 357	831 231
Soliditet (%)	1	4	24	20
Yttre fond	626 000	157 915	1 541 220	1 541 220
Taxeringsvärde	104 720 000	104 720 000	96 814 000	96 814 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	720	178	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	87,2	22,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 416	7 492	1 845	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 994	7 065	1 740	-
Sparande per kvm totalyta, kr	54	82	134	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	116	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	172	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	320	322	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	1,58	0,66	0,86
Räntekänslighet (%)	8,83	10,40	10,38	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 87 815 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för 2023 visar negativt resultat som till större delen beror på höjda ränte- och driftskostnader samt en avsättning för planerat underhåll. För att ta igen det negativa resultatet har föreningen höjt årsavgifterna under 2023 och det planeras ytterligare en årsavgifts höjning under 2024. Under 2024 kommer föreningen att se över sina kostnader så som driftskostnader som är avtalsbundna samt lån och bindningstider.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	775 371	-	-	775 371
Upplåtelseavgifter	443 679	-	-	443 679
Fond, yttre underhåll	157 915	-	468 085	626 000
Direkt kapitaltillskott	5 706 867	-	-	5 706 867
Balanserat resultat	-4 091 760	-409 029	-468 085	-4 968 874
Årets resultat	-409 029	409 029	-1 718 611	-1 718 611
Eget kapital	2 583 043	0	-1 718 611	864 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 968 874
Årets resultat	-1 718 611
Totalt	-6 687 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	626 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-626 000
Balanseras i ny räkning	-6 687 484
	-6 687 484

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 934 903	6 025 736
Övriga rörelseintäkter	3	238 636	67 584
Summa rörelseintäkter		7 173 539	6 093 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 600 051	-4 996 379
Övriga externa kostnader	9	-308 135	-317 403
Personalkostnader	10	-532 346	-411 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 332	-232 337
Summa rörelsekostnader		-6 672 864	-5 957 851
RÖRELSERESULTAT		500 674	135 469
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 872	1 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 221 157	-545 945
Summa finansiella poster		-2 219 285	-544 498
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 718 611	-409 029
ÅRETS RESULTAT		-1 718 611	-409 029

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	57 222 365	57 454 697
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt		352 213	29 494
Summa materiella anläggningstillgångar		57 574 578	57 484 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 574 578	57 484 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		130 514	132 809
Övriga fordringar	14	208 803	1 970 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	170 128	156 972
Summa kortfristiga fordringar		509 445	2 259 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		509 445	2 259 832
SUMMA TILLGÅNGAR		58 084 023	59 744 023

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 925 917	6 925 917
Fond för yttre underhåll		626 000	157 915
Summa bundet eget kapital		7 551 917	7 083 832
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 968 874	-4 091 760
Årets resultat		-1 718 611	-409 029
Summa fritt eget kapital		-6 687 484	-4 500 789
SUMMA EGET KAPITAL		864 433	2 583 043
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	54 740 072	55 295 104
Leverantörsskulder		872 697	428 062
Skatteskulder		33 710	24 189
Övriga kortfristiga skulder		4 669	121 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 568 442	1 292 316
Summa kortfristiga skulder		57 219 590	57 160 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 084 023	59 744 023

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	500 674	135 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	232 332	232 337
	733 006	367 806
Erhållen ränta	1 872	1 447
Erlagd ränta	-2 048 099	-361 951
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 313 221	7 302
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 776	387 985
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	440 584	83 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-883 413	479 247
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-322 719	-42 153 424
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-322 719	-42 153 424
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	42 124 000
Amortering av lån	-555 032	-450 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-555 032	41 673 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 761 163	-257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 968 108	1 968 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	206 945	1 968 108

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Östergård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 028 947	5 097 836
Hysesintäkter, lokaler	640 128	577 452
Övriga intäkter	66 638	71 080
Kabel-TV/Bredband	111 375	111 492
El	87 815	167 876
Summa	6 934 903	6 025 736

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Elprisstöd	207 834	0
Övriga intäkter	17 706	65 565
Återbetaln. all Framtid	13 096	0
Övriga rörelseintäkter	0	2 019
Summa	238 636	67 584

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	136 268	276 532
Besiktning och service	27 090	10 485
Trädgårdsarbete	4 682	26 788
Övrigt	222 409	35 841
Snöskottning	0	6 116
Summa	390 448	355 762

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	2 894	85 094
Bostäder	10 194	31 106
Bostäder VVS	5 668	27 578
Tvättstuga	82 116	127 906
Trapphus/port/entr	0	17 821
Källarutrymmen	1 238	0
Dörrar och lås/porttele	14 928	44 815
Övriga gemensamma utrymmen	40 918	0
VA	32 344	29 060
Värme	7 634	0
Ventilation	10 642	22 602
El	2 027	1 939
Tak	3 125	0
Fönster	20 525	18 402
Staket/grind/terrass	7 988	12 282
Gård/markytor	9 055	35 750
Summa	251 295	454 354

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder VVS	0	4 375
Tvättstuga	34 345	50 741
Övriga gemensamma utrymmen	818 165	76 050
VA	0	173 399
Värme	0	453 938
El	1 057 008	0
Gård/markytor	0	61 525
Summa	1 909 518	820 028

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	591 688	905 680
Uppvärmning	1 589 987	1 349 881
Vatten	326 697	262 532
Sophämtning	151 057	165 668
Summa	2 659 429	2 683 761

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	96 367	90 798
Tomträttsavgälder	0	305 465
Kabel-TV	53 064	47 939
Bredband	69 552	69 552
Fastighetsskatt	170 378	168 720
Summa	389 361	682 474

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	170 916	188 635
Förbrukningsmaterial	5 748	16 707
Programvaror	1 024	4 165
Juridiska kostnader	0	4 144
Revisionsarvoden	23 375	18 500
Ekonomisk förvaltning	88 384	85 252
Konsultkostnader	18 688	0
Summa	308 135	317 403

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	249 503	193 201
Löner, arbetare	167 872	137 962
Sociala avgifter	114 971	80 569
Summa	532 346	411 732

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 220 921	544 891
Övriga räntekostnader	236	1 054
Summa	2 221 157	545 945

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 869 490	28 745 560
Årets inköp	0	42 123 930
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 869 490	70 869 490
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 414 793	-13 182 456
Årets avskrivning	-232 332	-232 337
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 647 125	-13 414 793
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 222 365	57 454 697
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 123 930</i>	<i>42 123 930</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 731 000	69 731 000
Taxeringsvärde mark	34 989 000	34 989 000
Summa	104 720 000	104 720 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	905 431	905 431
Utgående anskaffningsvärde	905 431	905 431
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-905 431	-905 431
Utgående avskrivning	-905 431	-905 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 858	1 943
Nabo Klientmedelskonto	205 117	1 246 698
Borgo	1 828	721 410
Summa	208 803	1 970 051

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 148	13 788
Försäkringspremier	103 768	96 367
Kabel-TV	14 082	13 129
Bredband	11 592	11 592
Förvaltning	26 538	22 096
Summa	170 128	156 972

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-28	4,54 %	10 616 024	10 731 104
Stadshypotek	2024-01-17	4,56 %	2 175 000	2 475 000
Stadshypotek	2024-07-29	4,65 %	41 949 048	42 089 000
Summa			54 740 072	55 295 104
Varav kortfristig del			54 740 072	55 295 104

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 964 672 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 767	213 326
Fastighetsskötsel	0	37 188
El	57 573	109 892
Uppvärmning	230 219	215 047
Utgiftsräntor	361 217	188 159
Vatten	27 749	0
Sociala avgifter	45 795	45 795
Förutbetalda avgifter/hyror	630 122	482 909
Summa	1 568 442	1 292 316

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 463 000	55 463 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 15 % från januari 2024 med anledning av höjd ränta, höjda taxor och ökade kostnader till följd av inflation. Malmö Stad har behandlat ansökan från föreningen om förändring av detaljplan vilket möjliggör inredning av vinden. Byggnadsnämnden väntas ta beslut i juni 2024. Avtal har tecknats med leverantör för relining av avloppsstammar. Arbetet kommer att utföras med start hösten 2024 och beräknas pågå i cirka ett år. Åtgärden finansieras med upptagande av lån.

Underskrifter

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

Malmö

Andrés Alsterbring
Ledamot

Malin Regnell
Ordförande

Pauline Bengtsson
Ledamot

Peter Denk
Ledamot

Sofie Dahlstedt
Ledamot

Karin Lindahl Oscarsson
Ledamot

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

Afrodita Cristea
Revisor

Tomas Aelman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 08:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 13:57

DOCUMENT ID:

H1XEHeYkX0

ENVELOPE ID:

HkeVHxKym0-H1XEHeYkX0

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Östergård, 716406-9432 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉS NISKA ALSTERBRING andres@kvarteretostergard.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:09 13.05.2024 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/20) IP: 94.234.97.16
2. Claus Peter Wilhelm Denk peter@kvarteretostergard.se	Signed Authenticated	13.05.2024 14:09 13.05.2024 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/26) IP: 94.255.130.95
3. KARIN LINDAHL OSCARSSON oscarsson.k@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 21:33 14.05.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/25) IP: 94.255.129.82
4. Kerstin Elin Sofie Dahlstedt sofie@kvarteretostergard.se	Signed Authenticated	16.05.2024 08:42 16.05.2024 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/27) IP: 134.25.0.133
5. Karin Malin Maria Regnell malin@kvarteretostergard.se	Signed Authenticated	21.05.2024 15:58 21.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/04) IP: 212.181.114.107
6. Sofie Pauline Bengtsson pauline@kvarteretostergard.se	Signed Authenticated	21.05.2024 16:20 21.05.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/18) IP: 94.255.129.130
7. TOMAS APELMAN t_apelman@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 22:05 21.05.2024 21:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/02) IP: 94.255.130.39
8. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	Signed Authenticated	22.05.2024 08:40 21.05.2024 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 52.166.4.227

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

Custom events

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

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kvarteret Östergård, org.nr. 716406-9432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarteret Östergård för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarteret Östergård för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Tomas Apelman
Av föreningen vald revisor



HJErE17A-SJWVBI FymC



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 08:38

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 13:57

DOCUMENT ID:

SJWVBIFymC

ENVELOPE ID:

HJEreF17A-SJWVBIFymC

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Kv Östergård.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS APELMAN t_apelman@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 22:07 21.05.2024 21:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/02) IP: 94.255.130.39
2. AFRODITA DORINA CRISTEA afrodita.cristea@borevision.se	 Signed Authenticated	22.05.2024 08:38 21.05.2024 16:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/09) IP: 52.166.4.227

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed