

Årsredovisning 2023

Brf Eposten 8

769627-8485



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eposten 8

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-04-04.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Örebro Eposten 1	2014	Örebro

Marken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet består av fyra parhus som innehåller åtta stycken lägenheter på adresserna Rödklövervägen 166-168 och Rödklövervägen 196.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Föreningen är med i Epostens samfällighet och har totalt 4 andelar.

Byggnadsår och ytor

Byggnaderna är uppförda under 2014-2015 och har värdeår 2015.

Den totala byggnadsytan uppgår på 952 kvm.

Lägenhetsfördelning

8 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Anders Carlqvist	Ordförande
Martin Augustsson	Styrelseledamot
Tom Karlsson	Styrelseledamot
Kenneth Gustavsson	Suppleant
Mustafa Abdulkarim	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Åsa Axell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en förlust. Resultatet för 2023 är sämre än resultatet för 2022.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen av lån har föreningen ett positivt kassaflöde.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Förändringar i lånevillkor kommer att ske i oktober 2024 och beslut om avgiften kommer att hanteras utifrån rådande ekonomiska läge och de förutsättningar som ges.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 8%.

Avgiften har även höjts med 1,4% från 2024-01-01.

Övriga uppgifter

Föreningen har genomfört underhåll av stolpar till bostädernas carportar, med byte av stolpar och målning. Det har även gjorts markarbete på grusparkeringarna med avjämning och grusning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	604 525	564 217	560 352	560 352
Resultat efter fin. poster	-79 305	-20 242	-21 184	-2 494
Soliditet (%)	53	53	53	53
Yttre fond	806 750	606 750	406 750	406 750
Taxeringsvärde	22 176 000	22 176 000	22 176 000	21 944 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	634	589	441	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	99,3	74,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 899	12 966	13 033	8 831
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 899	12 966	13 033	8 831
Sparande per kvm totalyta, kr	284	225	223	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	7	7	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	40	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	49	47	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,58	1,59	1,98	1,98
Räntekänslighet (%)	20,33	22,03	29,52	-

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 och uppvärmning 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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningen har under 2023 förbättrat de grusade parkeringarna och gjort markarbete för att utöka två av lägenheternas parkeringsyta enligt ritning och i samma storlek som övriga. Detta har bidragit till en ökad kostnad som påverkat resultatet negativt. Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens ekonomi och kommer under året bland annat arbeta med att revidera underhållsplanen, se över lån, avtal och försäkringar för att ha en ekonomi i balans.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	14 200 000	-	-	14 200 000
Fond, yttre underhåll	606 750	-	200 000	806 750
Balanserat resultat	-849 964	-20 242	-200 000	-1 070 206
Årets resultat	-20 242	20 242	-79 305	-79 305
Eget kapital	13 936 544	0	-79 305	13 857 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 070 206
Årets resultat	-79 305
Totalt	-1 149 511

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-115 000
Balanseras i ny räkning	-1 234 511
	-1 149 511

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	604 525	564 217
Övriga rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		604 525	564 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-232 615	-100 589
Övriga externa kostnader	8	-64 568	-58 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 024	-234 024
Summa rörelsekostnader		-531 207	-393 004
RÖRELSERESULTAT		73 318	171 213
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 311	7 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-194 934	-198 713
Summa finansiella poster		-152 623	-191 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-79 305	-20 242
ÅRETS RESULTAT		-79 305	-20 242

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	24 916 134	25 098 633
Summa materiella anläggningstillgångar		24 916 134	25 098 633
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 916 134	25 098 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 421	5 837
Övriga fordringar	11	14	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 540	24 671
Summa kortfristiga fordringar		32 975	30 522
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 299 607	1 260 102
Summa kassa och bank		1 299 607	1 260 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 332 582	1 290 624
SUMMA TILLGÅNGAR		26 248 716	26 389 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 200 000	14 200 000
Fond för yttre underhåll		806 750	606 750
Summa bundet eget kapital		15 006 750	14 806 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 070 206	-849 964
Årets resultat		-79 305	-20 242
Summa fritt eget kapital		-1 149 511	-870 206
SUMMA EGET KAPITAL		13 857 239	13 936 544
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 216 346	12 279 970
Summa långfristiga skulder		8 216 346	12 279 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 063 624	63 624
Leverantörsskulder		26 238	28 397
Övriga kortfristiga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	85 269	80 720
Summa kortfristiga skulder		4 175 131	172 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 248 716	26 389 257

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 318	171 213
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	234 024	234 024
	307 342	405 237
Erhållen ränta	42 311	7 258
Erlagd ränta	-195 066	-213 018
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 587	199 477
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 453	-16 375
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 520	19 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 654	202 133
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-51 525	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 525	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-63 624	-63 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-63 624	-63 624
ÅRETS KASSAFLÖDE	39 505	138 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 260 102	1 121 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 299 607	1 260 102

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eposten 8 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 vatten.

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 1,01 %

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

Föreningen är skattebefriad i 15 år från värdeåret.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	604 000	560 352
Övriga intäkter	525	3 865
Summa	604 525	564 217

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Besiktning och service	0	12 375
Summa	0	12 375

NOT 4, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	41 625	12 000
Summa	41 625	12 000

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	115 625	0
Summa	115 625	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	7 024	6 244
Vatten	39 875	38 132
Sophämtning	12 559	11 212
Summa	59 458	55 588

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	15 907	20 626
Summa	15 907	20 626

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	870	0
Revisionsarvoden	12 875	12 000
Ekonomisk förvaltning	35 056	33 184
Övriga förvaltningskostnader	15 767	13 207
Summa	64 568	58 391

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	194 934	197 028
Övriga räntekostnader	0	1 685
Summa	194 934	198 713

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 005 125	27 005 125
Årets inköp	51 525	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 056 650	27 005 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 906 492	-1 672 468
Årets avskrivning	-234 024	-234 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 140 516	-1 906 492
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 916 134	25 098 633
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 834 728</i>	<i>3 834 728</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 248 000	16 248 000
Taxeringsvärde mark	5 928 000	5 928 000
Summa	22 176 000	22 176 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14	14
Summa	14	14

**NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	17 436	15 907
Förvaltning	9 104	8 764
Summa	26 540	24 671

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek	2025-04-25	1,21 %	4 000 000	4 000 000
Swedbank	2026-10-23	2,21 %	4 279 970	4 343 594
Swedbank	2024-10-25	1,28 %	4 000 000	4 000 000
Summa			12 279 970	12 343 594
Varav kortfristig del			4 063 624	63 624

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 961 850 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	597	588
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	11 000
Utgiftsräntor	22 304	22 436
Förutbetalda avgifter/hyror	51 368	46 696
Summa	85 269	80 720

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 800 000	12 800 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Anders Carlqvist
Ordförande

Martin Augustsson
Styrelseledamot

Tom Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Åsa Axell
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517335093

Dokument

Brf Eposten 8, 769627-8485 - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2024-05-13 12:56:41 CEST (+0200) av Malin
Lööf (ML)
Färdigställt 2024-05-21 16:41:02 CEST (+0200)

Initierare

Malin Lööf (ML)
Simpleko
malin.loof@simpleko.se

Signerare

Anders Carlqvist (AC)
Anders.carlqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS CARLQVIST"
Signerade 2024-05-13 13:09:43 CEST (+0200)

Martin Augustsson (MA)
dunderpunken@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN AUGUSTSSON"
Signerade 2024-05-13 13:04:52 CEST (+0200)

Tom Karlsson (TK)
tom.karlsson@dsv.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tom
Karlsson"
Signerade 2024-05-20 09:18:34 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2024-05-21 16:41:02 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517335093

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Eposten 8, org.nr. 769627-8485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eposten 8 för år 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eposten 8 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 4.245.xxx.xxx

2024-05-21 14:38:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>