

Brf Östertull 3
Org nr 769620-9449

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-03-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Dag Säfvestad	Ordförande	2024
Mikael Klingstedt	Ledamot	2024
Maria Pepponen	Ledamot	2024
Kashif Chohan	Ledamot	2024
Lina Chellali	Ledamot	2025

Styrelsen höll extrastämma 2023-10-25 för ett andra beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2023-11-13
Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1,6 prisbasbelopp (84 000 kr) i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Maria Magnusson och Erik Semanovic.

Föreningen har den 13 januari 2011 förvärvat fastigheten Ludolf 4 i Västerås kommun. Lagfart erhöles den 7 september 2011. Byggår och värdeår 2011.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i två och sex våningar med totalt 49 lägenheter, total boarea ca. 3 512 m². Föreningen disponerar över 49 parkeringsplatser, varav 25 i garageplatser i gemensamhetsanläggning och 24 biluppställningsplatser i parkeringshus. Föreningen har även två MC-platser i gemensamhetsanläggning.

I fastigheten finns cykelrum, städtrum, fastighetsförråd, rullstolsförråd och barnvagnsförråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har sju bostadsrätt överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. Styrelsen har tecknat bostadsrättsförsäkring kollektivt för samtliga lägenheter. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Ludolf 1, 2 och 3 (Mimer, Brf Östertull 1 och Brf Östertull 2).

Gemensamhetsanläggning GA:1 omfattar infart till garage, garageport och kommunikationsytor inom underjordiskt garage.

Gemensamhetsanläggning GA:2 omfattar gemensam gård bestående av kör-, gång- och grönytor samt cykelparkering, med tillhörande anordningar såsom belysning samt dagvattenledningar med tillhörande brunnar för avvattnings av den gemensamma gården.

Gemensamhetsanläggning GA:3 omfattar garage med 35 parkeringsplatser inkl. tillhörande anläggningar såsom belysning samt värme- och ventilationsanläggning för uppvärmning/ventilation av det gemensamma garaget.

Kostnaderna för anläggningarnas drift fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

Fastighet	GA:1	GA:2	GA:3
Ludolf 1	22	-	-
Ludolf 2	37	66	-
Ludolf 3	10	27	10
Ludolf 4	25	49	25
Summa andelstal	94	142	35

Föreningens fastighet belastas av servitut avseende rätt till gångväg via trappa till förmån för fastigheten Ludolf 2.

Föreningens fastighet har servitut avseende rätt att behålla, underhålla och förnya dräneringsledningar med tillhörande brunnar i ledningarnas faktiska läge belastande fastigheten Ludvig 24.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med MARK om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften för bostadsrätter höjdes från och med 1 januari 2023 med 7 %.

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	kr	2 961 298	2 666 223	2 497 626	2 648 601
Resultat efter finansiella poster	kr	-280 841	-450 435	-307 172	-89 826
Soliditet	%	72	72	72	72
Likviditet	%	497	520	666	721
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	654	611	611	611
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	726			
Skuldsättning per kvm	kr	6 666	6 711	6 757	6 803
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 279	8 336	8 393	8 450
Energikostnad per kvm	kr	160	140	104	82
Räntekänslighet (grundavgift)	%	12,7	13,6	13,7	13,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,4			
Sparande per kvm	kr	145	148	163	237
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,67			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Med hänsyn tagen till kommande underhållskostnader för fastigheten, och utifrån föreningens likviditet, så kommer primärt låneomsättningar (se not 11) och inflation bidra till fortsatt stigande kostnader. Styrelsen arbetar årligen med dessa frågor och nivån på årsavgifterna i sitt budgetarbete. Under väsentliga händelser hittar ni information om det senaste årets avgiftshöjningar. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	40 003 000	37 472 000	752 243	-1 874 823	-450 435
Reservering till yttre fond			226 410	-226 410	
Ianspråktagande av yttre fond			-138 563	138 563	
Balansering av föregående års resultat				-450 435	450 435
Årets resultat					<u>-280 841</u>
Belopp vid årets utgång	40 003 000	37 472 000	840 090	-2 413 105	-280 841

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 413 105
Årets resultat	-280 841
	<u>-2 693 946</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	421 400
I ny räkning balanseras	-3 115 346
	<u>-2 693 946</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-280 841
Dispositioner	-421 400
	<u>-702 241</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 261 490

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 961 298	2 666 223
Övriga rörelseintäkter		52 136	3 174
Summa rörelseintäkter		3 013 434	2 669 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 476 852	-1 410 514
Periodiskt underhåll	5	0	-138 563
Övriga externa kostnader	6	-283 856	-244 499
Arvoden och personalkostnader	7	-105 866	-100 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-966 340	-958 456
Summa rörelsekostnader		-2 832 914	-2 852 382
Rörelseresultat		180 520	-182 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	86 469	27 491
Räntekostnader		-547 830	-294 941
Summa finansiella poster		-461 361	-267 450
Resultat efter finansiella poster		-280 841	-450 435
Årets resultat		-280 841	-450 435
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-280 841	-450 435
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	138 563
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-421 400	-226 410
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-702 241	-538 282

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	100 598 747	101 565 087
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>100 598 747</u>	<u>101 565 087</u>
Summa anläggningstillgångar		100 598 747	101 565 087
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	8 575
Övriga fordringar	10	44 730	94 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 301	154 735
Klientmedel i SHB		4 651 813	3 997 949
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 879 844</u>	<u>4 255 754</u>
Summa omsättningstillgångar		4 879 844	4 255 754
Summa tillgångar		105 478 591	105 820 841

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		77 475 000	77 475 000
Fond för yttre underhåll		840 090	752 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>78 315 090</u>	<u>78 227 243</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 413 105	-1 874 823
Årets resultat		-280 841	-450 435
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 693 946</u>	<u>-2 325 258</u>
Summa eget kapital		75 621 144	75 901 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 850 000	19 125 000
Summa långfristiga skulder		9 850 000	19 125 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	19 225 000	10 150 000
Leverantörsskulder		143 917	138 776
Skatteskulder		59 447	30 666
Övriga skulder	13	7 584	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		571 499	472 014
Summa kortfristiga skulder		20 007 447	10 793 856
Summa eget kapital och skulder		105 478 591	105 820 841

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	180 521	-182 986
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	966 340	958 457
Erhållen ränta	86 469	20 266
Erhållna utdelningar	0	7 225
Erlagd ränta	-547 830	-294 941
	685 500	508 021
Ökning/minskning kundfordringar	8 575	11 862
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-10 214	174 461
Ökning/minskning leverantörsskulder	5 140	36 960
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	164 863	37 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	853 864	768 308
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 077 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 077 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	653 864	-508 942
Likvida medel vid årets början	3 997 949	4 506 891
Likvida medel vid årets slut	4 651 813	3 997 949

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år (t.o.m år 2111)
Dörrautomatik	15 år (t.o.m. år 2029)
Målning balkongtak	10 år (t.o.m. år 2025)
Laddstationer garage	3 år (t.o.m. år 2022)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets

periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften för bostadsrätter har höjts med 14 % från och med 1 januari 2024.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 296 236	2 145 984
Hyror garage	398 300	344 614
Vattenavgifter	40 274	36 155
Elavgifter	93 181	0
Kabel-TV avgifter	121 716	127 008
Driftskostnadsbidrag	0	3 881
Övrig momspliktig intäkt	14 171	0
Övriga intäkter	14 341	15 352
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 978 219	2 672 994
Hysesförluster vakanser garage	-16 920	-6 770
Summa nettoomsättning	<u>2 961 299</u>	<u>2 666 224</u>

Årsavgiften för värme, varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	229 060	227 601
Reparationer, löpande underhåll	161 095	216 184
Elavgifter	320 790	288 540
Uppvärmning	294 429	245 771
Vatten och avlopp	82 443	74 545
Renhållning	82 019	82 592
Försäkringar	49 271	41 973
Kabel-TV / Internet	148 703	130 496
Övriga fastighetskostnader	16 480	13 682
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	92 561	89 131
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>1 476 851</u>	<u>1 410 515</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Stamspolning	0	53 325
Byte kanalplasttak	0	85 238
	-	-
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>138 563</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyra av parkeringshus AimoPark	81 190	81 915
Förbrukningsinventarier	0	3 775
Kontorsmaterial	3 034	1 526
Kommunikation	15 568	9 739
Revision	24 750	15 300
Föreningsmöten	8 000	17 750
Ekonomisk och administrativ förvaltning	83 400	82 290
Övriga förvaltningskostnader	32 982	7 715
Konsultarvoden	9 116	8 599
Övriga externa tjänster	25 816	9 224
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 666
	-	-
Summa övriga externa kostnader	<u>283 856</u>	<u>244 499</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	84 000	77 280
Sociala kostnader	21 866	23 070
	-	-
Summa arvoden, personalkostnader	<u>105 866</u>	<u>100 350</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	85 712	20 091
Övriga ränteintäkter	757	175
Återbäring Länsförsäkringar	0	7 225
	-	-
Summa finansiella intäkter	<u>86 469</u>	<u>27 491</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	89 684 957	88 607 707
Inköp/Aktiveringar	0	1 077 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 684 957	89 684 957
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 469 870	-7 546 620
Årets avskrivningar	-966 340	-923 250
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 436 210	-8 469 870
Utgående planenligt värde	<u>80 248 747</u>	<u>81 215 087</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 350 000	20 350 000
Utgående planenligt värde	20 350 000	20 350 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>100 598 747</u>	<u>101 565 087</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 470 000	75 470 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
	<hr/>	<hr/>
	97 270 000	97 270 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	95 800 000	95 800 000
Lokaler	1 470 000	1 470 000
	<hr/>	<hr/>
	97 270 000	97 270 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	29 730	29 088
Moms	0	31 413
Övriga fordringar	15 000	33 994
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>44 730</u>	<u>94 495</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,89	2024-11-24	9 537 500
Swedbank Hypotek	4,00	2026-02-24	9 950 000
Swedbank Hypotek	1,125	2024-02-22	9 587 500
Summa skulder till kreditinstitut			29 075 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-19 025 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 850 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			28 075 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	32 525 000	32 525 000
Summa ställda säkerheter	32 525 000	32 525 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	6 272	0
Skulder till MBF	1 312	2 400
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>7 584</u>	<u>2 400</u>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Dag Säfvestad
Ordförande

Mikael Klingstedt

Maria Pepponen

Lina Chellali

Kashif Chohan

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

DAG SÄFVESTAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-22 12:53:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dag Anders Säfvestad

Datum

Dag Säfvestad

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.208.170.250

MIKAEL KLINGSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-22 20:11:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENT ERIK MIKAEL
KLINGSTEDT

Datum

Mikael Klingstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.149.147.12

LINA CHELLALI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-01 09:20:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINA CHELLALI

Datum

Lina Chellali

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.96.225

MARIA PEPPONEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-22 18:58:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA PEPPONEN

Datum

Maria Pepponen

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.226.231.246

KASHIF CHOCHAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-22 13:04:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kashif Ali Chohan

Datum

Kashif Chohan

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 89.237.138.179

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-01 09:50:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.83

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östertull 3, org.nr 769620-9449.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östertull 3 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 mars 2023 med omodifierat uttalande i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Östertull 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggsamt sätt.

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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

2024-03-01 09:52:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.83