

**Brf Östertull 2**  
**Org nr 769619-6810**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-25 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Annica Berg	Ordförande	2025
Emelie Larsson	Ledamot	2024
Lisa Kärneskog	Ledamot	2025 (Avflyttad)
Lars Cederholm	Suppleant	2024
Johan Palovaara	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande efter stämman. Föreningen har under räkenskapsåret haft två extra stämmor. Den första extra stämman var 2023-03-07, på vilken beslut ett om nya stagar antogs, och på den andra extra stämman 2023-10-02 beslutades det om fyllnadsval efter att ledamoten Lisa Kärneskog flyttat. Efter extrastämman har styrelsen följande sammansättning:

Vald till stämman		
Annica Berg	Ordförande	2025
Emelie Larsson	Ledamot	2024
Lillan Maarva	Ledamot	2025
Lars Cederholm	Suppleant	2024
Johan Palovaara	Suppleant	2024

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

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

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2023-05-23.

Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Föreningsstämman reserverade 80 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. 2046.

Föreningen äger fastigheten Ludolf 3 i Västerås kommun med adress Östra Tullgatan 6. På fastigheten är uppfört ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 27 lägenheter. Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser.

Total boarea ca 1 854 m<sup>2</sup>.

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även lägenhetsförråd i källarvåning.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning Ludolf GA:1 avseende infart till garage, garageport och

kommunikationsyta inom underjordiskt garage tillsammans med intilliggande område av fastigheten Ludvig 24 samt Ludolf 2 inom kvarteret.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning GA:2 avseende gångytor, grönytor, körytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar med intilliggande område Ludvig 24 och Ludolf 2 inom kvarteret.

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning GA:3 avseende garage tillsammans med intilliggande områden av fastigheten Ludvig 24 inom kvarteret.

Under räkenskapsåret har 3 bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, inklusive gemensamt bostadsrättstillägg.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har, efter en gemensam upphandling med Brf Östertull 1 och Brf Östertull 3, tecknat avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB gällande teknisk förvaltning, lokalvård samt skötsel av trädgård och garage.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Till följd av Bokföringsnämndens förbud mot progressiva avskrivningar för bostadsrättsföreningar är resultatet negativt, men föreningen har ett uthålligt positivt kassaflöde och en fortsatt god likviditet.

P.g.a. en ökande inflation, ett högt ränteläge och höjda kostnader generellt så höjdes avgifterna för innevarande år med 5%. Kostnaden för garageplats och p-plats lämnades dock oförändrade.

Det största av föreningens tre lån, på 5 210 920 kronor, omförhandlades den 30 januari med en villkorsperiod på 4 år, för att få en bra spridning med de andra två lånen, och med en ränta på 3,60%.

Skatteverkets regler för att få elstöd gjorde att föreningen inte uppfyllde de grundläggande förutsättningarna för att få detta stöd. Detta pga att vi hade ett elavtal med fast pris under den aktuella perioden.

Föreningens 3-åriga elavtal med Mälarenergi löpte ut den 31 oktober. Efter en omfattande upphandling har föreningen nu tecknat avtal med Skellefteå Kraft fr.o.m. den 1 november. Då stor osäkerhet råder beträffande framtida prisutveckling på el har föreningen valt ett avtal med fast pris på ett år.

Ändringar i bl.a. bostadsrättslagen trädde i kraft den 1 januari och nödvändiggjorde ändringar i föreningens stadgar. De nya stadgarna antogs vid extrastämman den 7 mars och slutligen vid årsmötet den 25 april.

Då en av styrelsens ledamöter flyttade under sommaren hölls en extra stämman för fyllnadsval den 2 oktober.

I februari genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), som ska utföras var 6:e år. Samtidigt rengjordes ventilationssystemet, vilket ska göras var 3:e år. Protokollen var helt utan anmärkningar.

Föreningen tecknar sin fastighetsförsäkring genom Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

Detta inkluderar nu Claims Link, ett företag inom Söderberg & Partners-gruppen som är specialiserat på skadereglering och skadereglering.

Under året har 8 styrelsesammanträden hållits och 14 nummer av Östertull Nytt har delats ut till medlemmarna.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 638 862	1 798 358	1 491 361	1 437 258
Resultat efter finansiella poster	kr	-313 501	-21 625	-637 114	-446 349
Soliditet	%	70	70	70	71
Likviditet	%	359	351	306	441
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	692	659	639	639
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	692			
Skuldsättning per kvm	kr	7 827	7 912	8 009	8 079
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 827	7 912	8 009	8 079
Energikostnad per kvm	kr	186	161	178	135
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,3	12,0	12,5	12,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,3			
Sparande per kvm	kr	122	255	20	55
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	78,29			

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 om Energikostnad per kvm; kostnader för hushållsel, varmvatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

### 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 behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Med hänsyn till de ökade kostnaderna föreningen har vilket påverkat årets resultat negativt som delvist beror på räntehöjningar har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 15 % fr.o.m. januari 2024.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2046.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	20 018 000	17 422 000	291 942	-1 878 919	-21 625
Reservering till yttre fond			56 000	-56 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-21 625	21 625
Årets resultat					-313 501
Belopp vid årets utgång	20 018 000	17 422 000	347 942	-1 956 544	-313 501

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 956 544
Årets resultat	-313 501
	<hr/>
	-2 270 045

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	102 300
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-45 274
I ny räkning balanseras	-2 327 071
	<hr/>
	-2 270 045

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-313 501
Dispositioner	-57 026
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-370 527
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	404 968
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 638 862	1 550 720
Övriga rörelseintäkter/ 2022 ersättn JM och Folksam		0	296 498
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 638 862</b>	<b>1 847 218</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-860 543	-869 637
Periodiskt underhåll	5	-45 274	0
Övriga externa kostnader	6	-228 903	-195 446
Arvoden och personalkostnader	7	-93 257	-160 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-494 894	-494 894
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 722 871</b>	<b>-1 720 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-84 009</b>	<b>127 115</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	65 724	36 921
Räntekostnader		-295 216	-185 661
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 492</b>	<b>-148 740</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-313 501</b>	<b>-21 625</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-313 501</b>	<b>-21 625</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-313 501	-21 625
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		45 274	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-102 300	-56 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-370 527</b>	<b>-77 625</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	48 276 039	48 754 173
Inventarier, verktyg och installationer	10	148 388	165 148
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>48 424 427</u>	<u>48 919 321</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 700	2 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 700</u>	<u>2 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 427 127</b>	<b>48 922 021</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	32 593	199 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 323	112 184
Klientmedel i SHB		1 859 417	1 643 243
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 012 333</u>	<u>1 954 828</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 012 333</b>	<b>1 954 828</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>50 439 460</b>	<b>50 876 849</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		37 440 000	37 440 000
Fond för yttre underhåll		347 942	291 942
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>37 787 942</u>	<u>37 731 942</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 956 544	-1 878 919
Årets resultat		-313 501	-21 625
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 270 045</u>	<u>-1 900 544</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 517 897</b>	<b>35 831 398</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 849 509	9 322 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>9 849 509</b></u>	<u><b>9 322 592</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	4 661 503	5 345 920
Leverantörsskulder		67 799	56 651
Skatteskulder		19 150	32 173
Övriga skulder	14	6 962	6 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 640	281 815
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>5 072 054</b></u>	<u><b>5 722 859</b></u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>50 439 460</b>	<b>50 876 849</b>



## Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-84 009	127 115
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	494 894	494 894
Erhållen ränta	27 924	4 521
Erhållna utdelningar	37 800	32 400
Erlagd ränta	-295 216	-185 661
	<b>181 393</b>	<b>473 269</b>
Ökning/minskning kundfordringar	0	17 814
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	158 669	90 808
Ökning/minskning leverantörsskulder	11 148	-132 564
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	22 464	21 397
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>373 674</b>	<b>470 724</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-121 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-121 100</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-157 500	-180 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-157 500</b>	<b>-180 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>216 174</b>	<b>169 624</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 643 243</b>	<b>1 473 619</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 859 417</b>	<b>1 643 243</b>

## 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:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2112)
Elektronisk lås källare	10 år	(t.o.m. år 2026)
Solcellsanläggning	20 år	(t.o.m. år 2038)
Vattenmätare	20 år	(t.o.m. år 2038)
Dörrautomatik	15 år	(t.o.m. år 2033)
Belysning	10 år	(t.o.m. år 2028)
Elmätare	20 år	(t.o.m. år 2039)
Laddplatser	15 år	(t.o.m. år 2036)

#### 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.

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

### 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.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utvecklingen under 2023 med fortsatt krig i Ukraina, hög inflation, än mer ökande kostnader, mycket högt ränteläge, etc nödvändiggör ännu en höjning av avgifterna, denna gång med 15%, fr.o.m. 1 januari 2024.

Ett av föreningens tre lån, på 4 580 tkr, ska omförhandlas i slutet av mars.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 283 028	1 221 900
Hyror parkering	195 300	194 250
Vattenavgifter	27 948	25 274
Elavgifter	39 418	34 755
Kabel-TV avgifter	71 280	71 280
Övrig momspliktig intäkt	617	618
Övriga intäkter	31 771	17 943
Återförda reserveringar*	0	247 638
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 649 362	1 813 658
Hyresförluster vakanser parkering	-5 100	-1 700
Övriga vakanser hyresförluster	-5 400	-13 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 638 862</u></b>	<b><u>1 798 358</u></b>

\* Ersättning JM

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	125 040	113 365
Reparationer, löpande underhåll	161 933	234 891
Elavgifter	151 587	104 724
Uppvärmning	159 722	165 806
Vatten och avlopp	32 830	27 735
Renhållning	62 270	62 101
Försäkringar	33 902	29 261
Kabel-TV / Internet	77 052	75 841
Övriga fastighetskostnader	9 264	10 861
Fastighetsavgift/fastighetskatt	46 943	45 053
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>860 543</u></b>	<b><u>869 638</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	33 400	0
Fuktutredning	8 750	0
Byte teleutrustning	3 124	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>45 274</u></b>	<b><u>0</u></b>

**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 lokal	63 575	57 401
Förbrukningsinventarier	0	3 456
Kontorsmaterial	0	2 288
Kommunikation	1 788	2 384
Revision	20 250	16 000
Föreningsmöten	4 652	7 014
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 015	44 415
Övriga förvaltningskostnader	48 949	28 774
Konsultarvoden	20 824	12 311
Övriga externa tjänster	17 632	15 263
Medlems- och föreningsavgifter	6 219	5 450
Övriga externa kostnader	0	689
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>228 904</u></b>	<b><u>195 445</u></b>

**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	80 000	140 000
Sociala kostnader	13 257	20 126
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>93 257</u></b>	<b><u>160 126</u></b>

**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	27 868	4 499
Övriga ränteintäkter	56	22
Utdelning*	37 800	32 400
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>65 724</u></b>	<b><u>36 921</u></b>

\*MBF

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 295 864	43 295 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 295 864	43 295 864
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 240 691	-3 762 557
Årets avskrivningar	-478 134	-478 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 718 825	-4 240 691
Utgående planenligt värde	<u>38 577 039</u>	<u>39 055 173</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 699 000	9 699 000
Utgående planenligt värde	9 699 000	9 699 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>48 276 039</u></b>	<b><u>48 754 173</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	39 404 000	39 404 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
	<u>50 804 000</u>	<u>50 804 000</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	50 400 000	50 400 000
Lokaler	404 000	404 000
	<hr/> 50 804 000	<hr/> 50 804 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	207 969	86 869
Årets anskaffningar/laddplatser	0	121 100
	<hr/> 207 969	<hr/> 207 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 969	207 969
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 821	-26 061
Årets avskrivningar	-16 760	-16 760
	<hr/> -59 581	<hr/> -42 821
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>148 388</u></b>	<b><u>165 148</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	14 530	83
Skattefordringar moms	0	60 397
Övriga fordringar*	18 063	138 921
	<hr/> 32 593	<hr/> 199 401
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>32 593</u></b>	<b><u>199 401</u></b>

\*År 2022 Ersättning Naturvårdsverket laddplatser 121 100 kr  
År 2023 Fordran el och värme garage

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	Räntan är
SHYP	1,44	2029-12-30	4 741 089
SHYP	3,60	2027-01-29	5 188 420
SHYP	1,06	2024-03-29	4 581 503
Summa skulder till kreditinstitut			14 511 012
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-150 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 511 503
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 849 509
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			13 761 012

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	15 560 000	15 560 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 560 000</b>	<b>15 560 000</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Moms	787	0
Deponerade medel	6 175	6 300
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>6 962</u></b>	<b><u>6 300</u></b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Annica Berg  
Ordförande

Emelie Larsson

Lillan Maarva

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

Ernst & Young

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

## ANNICA BERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-21 08:29:40 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Annica Berg

Datum

Annica Berg

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.66.216.35

## EMELIE LARSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-26 10:57:33 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Emelie Maria Larsson

Datum

Emelie Larsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 83.185.91.191

## LILLAN MAARVA Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-21 08:56:41 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LILLAN AGNETA MAARVA

Datum

Lillan Maarva

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.66.244.121

## EMIL NILSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-27 10:18:02 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.96

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östertull 2, org.nr 769619-6810

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östertull 2 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 30 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 2 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

***2024-03-27 10:19:03 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.96