

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

ÅRSREDOVISNING 2024/2025



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pant avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

789200-1228

| | |
|--------|----------------------------------|
| | <i>Årsredovisningen omfattar</i> |
| Sid 2 | Förvaltningsberättelse |
| Sid 7 | Resultaträkning |
| Sid 8 | Balansräkning |
| Sid 10 | Kassaflödesanalys |
| Sid 11 | Noter |
| Sid 12 | Noter till resultaträkning |
| Sid 13 | Noter till balansräkning |
| Sid 16 | Underskrifter |

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-11-07.

| | |
|---------------------|-------------|
| Anders Sandström | Ordförande |
| Nils Lindbom | Ledamot |
| Elina Johansson | Ledamot |
| Christina Sandström | Sekreterare |
| Andreas Johansson | Suppleant |

Under året har 9 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-07.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Harmoni 15 | 1959 | Sundsvall |

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1964.

Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 11 A-C och Harmonigatan 6 A-B i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter lokalyta.

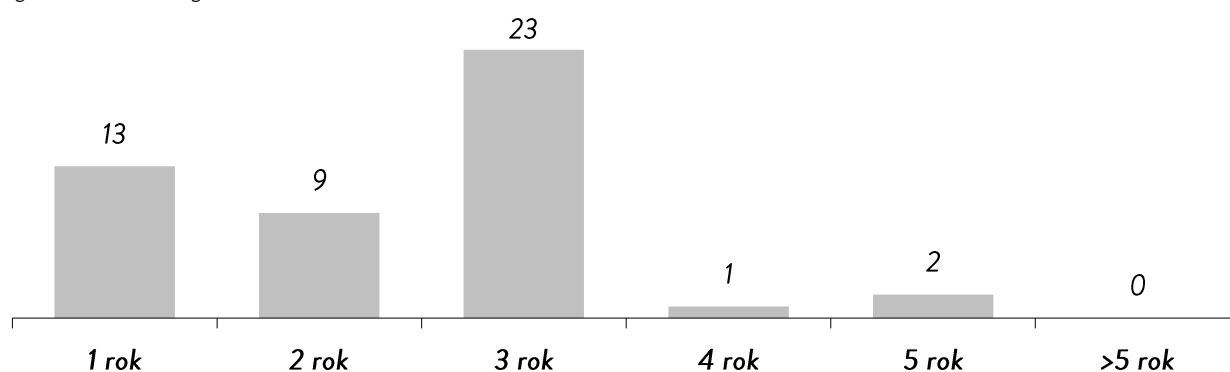
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

| Verksamhet | Yta | Löptid |
|-----------------------|----------|-------------|
| Frisör | 41,5 kvm | 2025-12-31 |
| Övernattningslägenhet | 41,5 kvm | Föreningens |

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har ej upprättat någon ny underhållsplan men i styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförda åtgärder | År | Kommentar |
|--------------------------------|-----------|---|
| Relining | 2024 | |
| Skyddsrumsåtgärder | 2022 | |
| Tvättstuga | 2022 | Kubikenborgsgatan |
| Belysning utemiljö | 2022 | Ny stolpbelysning |
| Utbyggnad passersystem | 2022 | |
| Duschrum övernattningslägenhet | 2022 | |
| Takskjutportar | 2021 | Garage |
| Markytor | 2020 | Stenläggning, platsättning mm |
| Porttelefoni | 2020 | |
| Målning takfot | 2018 | |
| OVK | 2018 | Obligatorisk ventilationskontroll inkl rensning |
| Balkongprojekt | 2017-2018 | Inglasning av samtliga balkonger. |
| Installation luftvärmepump | 2017 | |
| Passersystem | 2017 | Inklusive bokningssystem |
| Tvättstuga | 2016 | Ny tvättstuga, Harmonigatan 6 |
| Ny undercentral | 2014 | Injustering av alla lägenheter. |
| Källarpassage | 2013 | Mellan Kubikenborgsgatan 11 B och C. |
| Entrédörrar till trapphus | 2010 | |
| Åtgärder värmesystem | 2010 | |
| Datoriserad fjärrvärmecentral | 2009 | |
| Asfaltering/nya motorvärmare | 2005 | |
| Ombyggnad gemensamhetsel | 2004 | |
| Uppgradering av kabel-TV | 2003 | |
| Anläggning av pergola | 2002 | |
| Byte av lägenhetsdörrar | 2002 | |
| Installation bredband | 2001 | |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |
| Teknisk förvaltning | NISSES Förvaltnings AB |
| Fastighetsskötsel | NISSES Förvaltnings AB |
| Städning | Totalstäd Sverige AB |

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

| Avtal | Leverantör | Kommentar |
|--------------------|------------|--------------------------------------|
| Gemensamt bredband | Arkaden | Samtliga lägenheter är uppkopplade. |
| Kabel-TV | Tele2 | Erbjuder även telefoni och bredband. |

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st. Av dessa har 3 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st, under året har 6 st utträden skett och 5 st inträden skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 63 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2024/25 | 2023/24 | 2022/23 | 2021/22 | 2020/21 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 705 | 664 | 634 | 614 | 602 |
| Årsavgifts andel i % av totala intäkter | 76 | 78 | 78 | 78 | 79 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 3 203 | 3 303 | 3 403 | - | - |
| Lån/kvm totalyta | 2 991 | 3 084 | 3 177 | 2 443 | 2 539 |
| Räntekänslighet (%) | 5 | 5 | 5 | - | - |
| Genomsnittsränta (%) | 2,2 | 1,6 | 1,6 | 1,1 | 1,1 |
| Sparande/kvm totalyta | 159 | 119 | 162 | 225 | 191 |
| Energikostnad/kvm totalyta | 210 | 208 | 178 | 170 | 172 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 941 | 2 829 | 2 703 | 2 621 | 2 552 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 10 | -257 | -3 160 | 121 | -10 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | 18 | 18 |
| Kassalikviditet (%) | 6 | 15 | 12 | 21 | 58 |
| Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering | 71 | 67 | 62 | 28 | 116 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 251 045 | 510 | 1 722 673 | -2 887 088 | -256 507 | -1 169 367 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -256 507 | 256 507 | 0 |
| Avsättning till yttre fond | | | 35 619 | -35 619 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 10 383 | 10 383 |
| Belopp vid årets utgång | 251 045 | 510 | 1 758 292 | -3 179 214 | 10 383 | -1 158 984 |

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------------------|------------|
| ansamlad förlust | -3 179 214 |
| årets vinst | 10 383 |
| | -3 168 830 |
| | |
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 94 041 |
| i ny räkning överföres | -3 262 871 |
| | -3 168 830 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat-, balansräkning och kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

| Rörelseintäkter | | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | 2 | 2 940 816 | 2 828 671 |
| Övriga Rörelseintäkter | | 135 713 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 076 529 | 2 828 671 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 3 | -1 849 224 | -1 882 054 |
| Övriga externa kostnader | | -306 091 | -296 122 |
| Personalkostnader | 4 | -112 954 | -103 493 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -556 356 | -556 039 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 824 625 | -2 837 708 |
| Rörelseresultat | | 251 904 | -9 037 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 855 | 3 085 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | | -243 376 | -250 555 |
| Summa finansiella poster | | -241 521 | -247 470 |
| Resultat efter finansiella poster | | 10 383 | -256 507 |
| Resultat före skatt | | 10 383 | -256 507 |
| Årets resultat | | 10 383 | -256 507 |

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 9 450 479 | 9 813 438 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 0 | 17 015 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 9 450 479 | 9 830 453 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 450 479 | 9 830 453 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 35 240 | 7 396 |
| Övriga fordringar | | 113 772 | 160 593 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 132 262 | 120 831 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 281 274 | 288 820 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 365 244 | 347 892 |
| Summa kassa och bank | | 365 244 | 347 892 |
| Summa omsättningstillgångar | | 646 518 | 636 712 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 096 997 | 10 467 165 |

BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 251 045 | 251 045 |
| Uppskrivningsfond | 510 | 510 |
| Fond för yttre underhåll | 1 758 292 | 1 722 673 |
| Summa bundet eget kapital | 2 009 847 | 1 974 228 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | -3 179 213 | -2 887 087 |
| Årets resultat | 10 383 | -256 507 |
| Summa fritt eget kapital | -3 168 830 | -3 143 594 |
| Summa eget kapital | -1 158 983 | -1 169 366 |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7, 8 | 1 271 750 |
| Summa långfristiga skulder | 1 271 750 | 7 497 324 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 408 574 | 3 514 992 |
| Leverantörsskulder | 162 638 | 180 514 |
| Skatteskulder | 13 781 | 3 752 |
| Övriga skulder | 36 297 | 107 941 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 362 940 | 332 008 |
| Summa kortfristiga skulder | 9 984 230 | 4 139 207 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 10 096 997 | 10 467 165 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 251 905 | -9 038 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 556 356 | 556 039 |
| Erhållen ränta | 1 855 | 3 085 |
| Erlagd ränta | -245 822 | -253 721 |
| Övriga poster | -41 674 | -18 810 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 605 968 | 277 555 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -27 844 | -159 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -6 977 | -6 396 |
| Förändring av leverantörsskulder | -17 876 | 133 529 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -27 545 | -58 560 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 525 726 | 345 969 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -176 382 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -176 382 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -331 992 | -207 492 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -331 992 | -207 492 |
| Årets kassaflöde | 17 352 | 138 477 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 347 892 | 209 415 |
| Likvida medel vid årets slut | 365 244 | 347 892 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-50 år. Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

11(15)

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 350 838 | 2 213 560 |
| Hyror lokaler | 74 597 | 72 051 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 92 800 | 95 700 |
| Debiterade elavgifter | 123 377 | 136 054 |
| Debiterade avgifter för bredband | 57 024 | 57 024 |
| Balkongtillägg | 224 640 | 224 640 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 022 | 18 358 |
| Övriga debiterade avgifter | 9 518 | 11 284 |
| | 2 940 818 | 2 828 671 |

I föreningens årsavgifter ingår värme, avfallshantering, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

| | 2024/2025 | 2023/2024 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | 210 556 | 195 814 |
| Reparationer | 368 361 | 299 166 |
| Planerat underhåll | 0 | 124 381 |
| Elavgifter | 190 285 | 206 779 |
| Fjärrvärme | 342 756 | 349 242 |
| Vatten och Avlopp | 217 115 | 187 085 |
| Sophantering | 67 934 | 77 131 |
| Snöröjning/Sandning | 107 586 | 163 249 |
| TV/Bredband/Telefon1 | 25 653 | 0 |
| Kabel-TV | 58 683 | 57 146 |
| Bredband | 67 066 | 72 776 |
| Självrisk | 57 300 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 11 324 | 11 545 |
| Försäkring fastighet | 58 036 | 56 241 |
| Fastighetsavgift | 92 222 | 81 500 |
| | 1 849 224 | 1 882 054 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft någon anställd under räkenskapsåret.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 327 788 | 19 327 788 |
| Årets anskaffning | 176 382 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 504 170 | 19 327 788 |
| Ingående avskrivningar | -9 514 351 | -8 983 836 |
| Årets avskrivningar | -539 341 | -530 515 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -10 053 692 | -9 514 351 |
| Utgående redovisat värde | 9 450 479 | 9 813 437 |
| Taxeringsvärden byggnader | 24 667 000 | 19 790 000 |
| Taxeringsvärden mark | 6 680 000 | 5 440 000 |
| | 31 347 000 | 25 230 000 |
| Bokfört värde byggnader | 9 285 479 | 9 648 437 |
| Bokfört värde mark | 165 000 | 165 000 |
| | 9 450 479 | 9 813 437 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 158 642 | 158 642 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 158 642 | 158 642 |
| Ingående avskrivningar | -141 627 | -116 103 |
| Årets avskrivningar | -17 015 | -25 524 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -158 642 | -141 627 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 17 015 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-06-30 | Lånebelopp 2024-06-30 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 0,97 | 2025-10-30 | 602 000 | 652 000 |
| Stadshypotek AB | 1,05 | 2026-03-01 | 5 597 500 | 5 767 500 |
| Stadshypotek AB | 3,49 | 2025-07-15 | 2 835 000 | 2 895 000 |
| Stadshypotek AB | 4,14 | 2028-06-01 | 555 250 | 571 250 |
| Stadshypotek AB | 4,55 | 2028-09-30 | 402 500 | 412 500 |
| SEB | - | - | 0 | 354 000 |
| SEB | 0,93 | 2025-07-28 | 340 074 | 360 066 |
| Stadshypotek | 2,96 | 2028-09-01 | 348 000 | 0 |
| | | | 10 680 324 | 11 012 316 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 9 408 574 | 3 514 992 |
| -varav amortering | | | 333 992 | 333 992 |

Beräknad del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 9 010 364kr.

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 12 538 000 | 12 538 000 |
| | 12 538 000 | 12 538 000 |

Sundsvall den / 2025

Anders Sandström
Ordförande

Christina Sandström
Sekreterare

Nils Lindbom
Ledamot

Elina Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025
ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

*Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB*

15(15)

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

ANDERS SANDSTRÖM

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Östberga

e4bef171-cad5-4981-8b77-9856f016e56a - 2025-10-09 12:14:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 06884459-844b-440d-98a8-2dee8ba275e6 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CHRISTINA SANDSTRÖM

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Östberga

38f40397-69b4-420c-9c99-08c1d383dbd7 - 2025-10-09 12:26:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - bcc7d7f5-2bac-49ee-80e9-a821dd64c06a - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Nils Ture Lindbom

e4b94e62-80b7-4e01-9749-9355a2246c29 - 2025-10-22 11:01:40 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1800719e-e499-43ee-af97-fe856cbe5dc4 - SE

Eva Elina Johansson

9467bab1-e106-4889-aad2-2db2abae97d4 - 2025-10-24 19:14:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c68d0453-b87b-4cab-a671-ae1c5885d8f8 - SE

TED SUNDBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

8f10d913-b5af-42a0-8f3c-54244fb81627 - 2025-10-27 09:14:34 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 7ffa333a-f0fd-4c93-9fa0-7c722c888a4f - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberga

Org.nr. 789200-1228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorans 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 betryggande sätt.

Revisorans ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.10.2025 08:18

SENT BY OWNER:

Ted Sundberg · 27.10.2025 08:17

DOCUMENT ID:

HyHq352Rel

ENVELOPE ID:

Sy4chqh0lg-HyHq352Rel

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

4 pages

SHA-512:

c69cbbbe76a1e38c8e9f376c9f893efdd01477b99eeefd3
53a7291e6ce978f62445ec5afa1200edab518a73e58fe3e
429e844b1e6fac2437d6ded32ed4ad550e

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|----------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. ted sundberg | Signed | 27.10.2025 08:18 | Email | IP: 89.189.201.248 |
| ted.sundberg@ess2.se | Authenticated | 27.10.2025 08:18 | Low | IP: 89.189.201.248 |

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Box 9010, 850 09
Telefon 060-12 95 30

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

SUNDSVALL
www.nissesforvaltning.se