

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Östgöten nr 207 i Stockholm
716417-5486



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Flerårsöversikt | 4 |
| Resultatdisposition | 5 |

Ekonomi

| | |
|--|----|
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning – Tillgångar | 7 |
| Balansräkning – Eget kapital och skulder | 8 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Noter | 10 |
| Underskrifter | 15 |

Revisionsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Östgöten nr 207 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ÅRSREDOVISNING

för HSB:s Bostadsrättsförening Östgöten nr 207, organisationsnummer 716417-5486 i Stockholm. Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Östgöten nr 207 i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 till och med 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1981-04-14 och registrerades hos länsstyrelsen 1981-05-25. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kvarteret Masken nr 41 och nr 44 i Sofia församling i Stockholm. Fastigheterna har totalt 85 lägenheter, varav en hyresrätt, med total yta om 3 439 m² samt 4 lokaler med en total yta om 993 m².

Fastigheterna

Stamspolning

Under året har stamspolningen som påbörjades 2023 slutförts. De lägenheter som man inte fick tillgång till har spolats i efterhand och lägenheter med anmärkning har åtgärdats.

Tvättstugan

Alla fyra tvättmaskiner samt den äldsta torktumlaren har ersatts av nya maskiner. Tvättmaskinerna började bli gamla och slitna samt att reservdelar var svåra att få tag i. Denna kostnad var budgeterad för året.

Nya stadgar

Föreningens stadgar har uppdaterats då ändringar har skett i bostadsrättslagen. De nya stadgarna antogs efter beslut på årsmötet 2024 samt efterföljande extra stämma.

Lite framtid

En avgiftshöjning om sju procent har beslutats av styrelsen och börjar gälla fr.o.m. april. Avgiftshöjningen är en följd av föreningens kostnadsökningar för framförallt VA, Fjärrvärme och el vilka täcks av ca fem procent av avgiftshöjningen. Resterande avgiftshöjning om två procent är för att öka föreningens sparande.

Föreningsaktiviteter

Under 2024 hade vi en vår- och höststädning. Under vårstädningen iordningsställdes gården inför sommaren och sittmöblerna plockades fram. Vi har också under våren köpt in en ny sittgrupp till gården då den gamla hade gjort sitt.

Under höststädningen gjordes gården iordning för vintern och trädgårdsmöblerna plockades in för vinterförvaring.

På första advent hade vi en tändning av ljusslingorna, tomte samt renar med släde som står på gården under julen.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| Ordinarie ledamöter | Vald |
|---|-----------|
| Magnus Janzon, ordförande | 2023 2025 |
| Olav Tveite, kassör och vice ordförande | 2024 2026 |
| Sofia Nygrund, sekreterare | 2024 2026 |
| Johnny Viklund | 2023 2025 |
| Sara Shakespear, ledamot | 2024 2025 |
| Inga-Lena Ångström Grandien, HSB representant | |

Valberedning

Marianna Vergari har varit valberedning.

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av Magnus Janzon, Olav Tveite och Sofia Nygrund två i förening.

REVISOR

Revisor har varit Kungsbron Borevison vald av föreningen.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-13. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 sammanträden förutom årsstämma och extra stämma för beslut om nya stadgar.

OMBUD VID DISTRIKTSSTÄMMAN

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholms distrikt 4 har varit Johnny Viklund och suppleant Sara Shakespear.

LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Under 2024 har det skett 16 överlåtelser.

FASTIGHETENS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Storholmen Förvaltning AB har ansvarat för fastighetsförvaltning och fastighetsskötseluppdragen i föreningen.

EKONOMI

Föreningen har tre lån på totalt ca 11 mkr. 5,2 mkr är bundet till 4,17 % ränta och löper ut 2025. 4,8 mkr är bunden till 3,85 % ränta och löper ut 2026. Ca 1 mkr är bunden till 4,15 % ränta och löper ut 2025. De likvida medlen uppgår totalt till 5,3 mkr och är placerade hos Handelsbanken och Ålandsbanken. Årets kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 541 tkr. En avgiftshöjning om 5 % genomfördes med start 1 april 2024. Avgiftshöjningen var en följd av föreningens kostnadsökningar för framför allt VA, fjärrvärme och el. Ytterligare en avgiftshöjning genomförs för 2025 med 7 %.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 039 | 3 864 | 3 659 | 3 510 | 3 380 |
| Rörelseresultat | 44 | 120 | 320 | -11 | -314 |
| Resultat efter finansiella poster | -287 | -155 | 69 | -323 | -579 |
| Balansomslutning | 29 123 | 29 366 | 29 913 | 29 678 | 29 893 |
| Soliditet (%) | 58,7 | 59,2 | 58,6 | 58,9 | 59,5 |
| Räntekänslighet (%) | 5 | 6 | 6 | 0 | 0 |
| Elkostnad/m ² totalyta (kr) | 19 | 21 | 23 | 0 | 0 |
| Värmekostnad/m ² totalyta (kr) | 174 | 163 | 140 | 0 | 0 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta (kr) | 45 | 38 | 29 | 0 | 0 |
| Energikostnad/m ² totalyta (kr) | 238 | 223 | 192 | 0 | 0 |
| Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr) | 3 200 | 3 203 | 3 205 | 0 | 0 |
| Skuldsättning /m ² totalyta (kr) | 2 467 | 2 470 | 2 471 | 0 | 0 |
| Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr) | 620 | 568 | 560 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 52 | 50 | 52 | 0 | 0 |
| Sparande/m ² totalyta (kr) | 179 | 159 | 179 | 0 | 0 |

Ytuppgifter: Bostadsrättsyta: 3417 kvm Hyresrätts yta (bostad) 22 kvm lokalyta 993 kvm.

Nya obligatoriska nyckeltal är enbart beräknat för år 2024-2022.

Uppllysning kring redovisad förlust

Föreningen gör en bokföringsmässig förlust eftersom avskrivningarna på tillgångar, framför allt fastigheten, är större än överskottet från den löpande verksamheten (avgifter minus kostnader). Fastigheten underhålls enligt behov och plan. Föreningen gör avsättningar till sin underhållsfond varje år. Förlusten har ingen påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 675 500 | 15 376 250 | 71 452 | -588 705 | -155 427 | 17 379 070 |
| Avsättning yttre underhållsfond | | | 204 000 | -204 000 | | 0 |
| Uttag ur yttre underhållsfond | | | -132 592 | 132 592 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -155 427 | 155 427 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -287 040 | -287 040 |
| Belopp vid årets utgång | 2 675 500 | 15 376 250 | 142 860 | -815 540 | -287 040 | 17 092 030 |

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

| | |
|-------------------|-------------------|
| Ansamlat resultat | -815 540 |
| Årets resultat | -287 040 |
| | -1 102 580 |

Behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 250 000 |
| lanspråktagande av yttre underhållsfond | -345 270 |
| I ny räkning överföres | -1 007 310 |
| | -1 102 580 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 296 313 | 3 864 440 |
| Summa föreningens intäkter | | 4 296 313 | 3 864 440 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift och underhåll | 3 | -3 222 046 | -2 858 764 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -197 334 | -56 071 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -98 565 | -95 807 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -733 929 | -733 929 |
| Summa föreningens kostnader | | -4 251 874 | -3 744 571 |
| Rörelseresultat | | 44 439 | 119 869 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 95 288 | 2 012 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -426 766 | -277 308 |
| Summa finansiella poster | | -331 478 | -275 296 |
| Resultat efter finansiella poster | | -287 039 | -155 427 |
| Resultat före skatt | | -287 039 | -155 427 |
| Årets resultat | | -287 040 | -155 427 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 23 623 231 | 24 357 160 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 23 623 231 | 24 357 160 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 23 623 731 | 24 357 660 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts-, hyres och övriga kundfordringar | | 8 507 | 7 791 |
| Övriga fordringar | | 67 251 | 72 087 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 116 645 | 120 916 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 192 403 | 200 794 |
| Kassa och bank | | 5 349 406 | 4 807 880 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 541 809 | 5 008 674 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 29 165 540 | 29 366 334 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 051 750 | 18 051 750 |
| Fond för yttre underhåll | | 142 860 | 71 452 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 194 610 | 18 123 202 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -815 540 | -588 705 |
| Årets resultat | | -287 040 | -155 427 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 102 580 | -744 132 |
| Summa eget kapital | | 17 092 030 | 17 379 070 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 4 800 000 | 4 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 800 000 | 4 800 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 6 135 000 | 6 145 000 |
| Leverantörsskulder | | 295 761 | 248 871 |
| Aktuella skatteskulder | | 81 921 | 78 354 |
| Övriga skulder | | 35 220 | 35 220 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 725 608 | 679 819 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 273 510 | 7 187 264 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 165 540 | 29 366 334 |

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

| | | |
|---|----------|----------|
| Rörelseresultat | 44 439 | 119 869 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 733 929 | 733 929 |
| Erhållen ränta | 95 288 | 2 012 |
| Erlagd ränta | -399 551 | -277 308 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

474 105 578 502

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

| | | |
|---------------------------------------|---------|----------|
| Förändring av kundfordringar | -716 | -2 591 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 48 689 | -8 631 |
| Förändring av leverantörsskulder | 46 890 | -76 058 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -17 443 | -327 406 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten

551 525 163 816

Finansieringsverksamheten

| | | |
|-------------------|---------|--------|
| Amortering av lån | -10 000 | -7 500 |
|-------------------|---------|--------|

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 000 -7 500

Årets kassaflöde

541 525 156 316

Likvida medel vid årets början

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 4 807 881 | 4 651 565 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

Likvida medel vid årets slut

5 349 406 4 807 881

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Avsättningen till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ut fonden gäller det omvända, att kapitalet förs från bundet eget kapital till fritt eget kapital i balansräkningen.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde framgår i not Byggnader och mark.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Energikostnad i kr/kvm, totalyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, totalyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Sparande i kr/kvm, totalyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktig genomsnittligt underhåll per kvm.

I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 024 583 | 1 942 011 |
| Hyror lokaler | 1 828 488 | 1 721 760 |
| Hyror bostäder | 50 180 | 47 985 |
| Övriga intäkter | 135 485 | 152 684 |
| Återbetalning av driftmoms avseende föregående år | 257 577 | 0 |
| | 4 296 313 | 3 864 440 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 409 100 | 334 088 |
| Reparationer | 235 250 | 366 353 |
| El | 86 040 | 94 859 |
| Uppvärmning | 771 717 | 723 583 |
| Vatten | 197 505 | 168 318 |
| Sophämtning | 128 642 | 99 536 |
| Fastighetsförsäkring | 90 534 | 77 942 |
| Kabel-TV och bredband | 28 983 | 26 559 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 275 290 | 313 784 |
| Förvaltnings-, projekt och konsultarvoden | 629 017 | 484 645 |
| Besiktningar | 3 735 | 7 771 |
| Övriga driftkostnader | 20 962 | 28 734 |
| Planerat underhåll | 345 270 | 132 592 |
| | 3 222 045 | 2 858 764 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 5 268 | 3 861 |
| Försäkringspremie | 6 800 | 6 500 |
| Extern revision | 22 848 | 19 721 |
| Medlemsavgifter | 18 300 | 17 130 |
| Övriga externa kostnader | 15 315 | 8 860 |
| Ombudskostnader | 128 804 | 0 |
| | 197 335 | 56 072 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2024 | 2023 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 75 000 | 75 000 |
| | 75 000 | 75 000 |
| Sociala avgifter | 23 565 | 20 807 |
| | 23 565 | 20 807 |
| | 98 565 | 95 807 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 35 024 749 | 35 024 749 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 1 203 000 | 1 203 000 |
| Årets investeringar | | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 36 227 749 | 36 227 749 |
| Ingående avskrivningar | -11 870 589 | -11 136 660 |
| Årets avskrivningar | -733 929 | -733 929 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 604 518 | -11 870 589 |
| Utgående redovisat värde | 23 623 231 | 24 357 160 |
| Taxeringsvärden byggnader | 64 192 000 | 67 192 000 |
| Taxeringsvärden mark | 112 556 000 | 112 556 000 |
| | 176 748 000 | 179 748 000 |

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 116 645 | 120 916 |
| | 116 645 | 120 916 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats | Datum för | Lånebelopp | Lånebelopp |
|--------------------------------------|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| | % | ränteändring | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Stadshypotek AB, lånenr. 360771 | 4,17 | 2025-04-30 | 5 200 000 | 5 200 000 |
| Stadshypotek AB, lånenr. 579058 | 4,15 | 2025-03-30 | 935 000 | 945 000 |
| Stadshypotek AB, lånenr. 573058 | 3,85 | 2026-03-30 | 4 800 000 | 4 800 000 |
| | | | 10 935 000 | 10 945 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -6 135 000 | -6 145 000 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 885 000 kr.

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | 18 000 000 | 18 000 000 |
| | 18 000 000 | 18 000 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 73 407 | 46 192 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 404 722 | 392 128 |
| Övriga upplupna kostnader | 247 478 | 241 498 |
| | 725 607 | 679 818 |

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm 2025-

Magnus Janzon
Ordförande

Sofia Nygrund
Ledamot

Inga-Lena Ångström Grandien
Ledamot

Olav Tveite
Ledamot

Johnny Stig Viklund
Ledamot

Sara Shakespear
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak
Revisor
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

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

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

Johnny Stig Viklund

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Serienummer: 83c696a69b0847[...]1d5cfd39ea390

IP: 88.80.xxx.xxx

2025-05-19 15:17:25 UTC



SOFIA NYGRUND

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Serienummer: ad394650041b63[...]b8e7fb24bd071

IP: 193.150.xxx.xxx

2025-05-19 15:39:27 UTC



OLAV TVEITE

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Serienummer: 9d22b2c5be2cd5[...]7bd3869452dfe

IP: 192.176.xxx.xxx

2025-05-21 14:38:35 UTC



SARA SHAKESPEARE

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Serienummer: 8fc0036db8e450[...]d6de6adbee1d1

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-21 15:07:19 UTC



MAGNUS JANZON

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB BRF Östgöten nr 207 i Stockholm

Serienummer: 6ded2b6ebea760[...]49fc168f558d4

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-21 20:00:24 UTC



INGA-LENA ÅNGSTRÖM GRANDIEN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Östgöten nr 207 i Stockholm

Serienummer: 27734a7e6addd9[...]cccda3bda24c6

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-05-21 21:41:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

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

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

LENA ZOZULYAK

Extern Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision AB

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-22 09:40:40 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm, org.nr. 716417-5486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Östgöten nr 207 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



PENNEO

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

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

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-05-22 09:39:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.