

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Österskärs Station

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Österskärs Station, med säte i Österåker, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tuna 10:32 i Österåkers kommun år 2004.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 21 bostadsrätter och 1 lokal. Den totala boytan är 1 778 kvm och lokalytan 292 kvm. Föreningen upplåter 15 garageplatser och 7 p-platser utomhus med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret AB.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Österskärs Vägförening för drift och skötsel av gemensamma vägar. Andelstal är 16,80.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften uppgår 2024 till 1 630 kr per lägenhet fördelat med 21 lägenheter vilket totalt blir 34 230 kr.

Fastighetsskatt för lokaler (garage och förråd) är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler vilket blir 11 460 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 31 946 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 621 000 kr och markvärdet 5 325 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om trappstädning med B o B Boendeservice AB, snöröjning har utförts av SVEF AB men under senhösten 2024 har föreningen en ny leverantör för snöröjning Weléns Bygg & Allservice. Servicavtal gällande hissar med Elevate Stockholm AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 16 augusti 2004.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 127 kr/kvm boyta.

Årsavgiften höjdes from 1 januari 2024 med 15%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 100 tkr per år enligt underhållsplan. För år 2024 föreslås att 200 tkr avsätts till yttre fond.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johan Böhlin	Ordförande
	Hans Nordgren	
	Annika Hölcke	

Suppleant	Kaj Ebenfeldt
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Randér
Retora Revision & Rådgivning AB

Revisorssuppleant

Malena Wegin
Retora Revision & Rådgivning AB

Valberedning

Ylva Larsson	Sammanställande
Harriet Lagerhorn	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt utförare av snöröjning vilket väsentligen sänker kostnaden.

Vi har också från och med 2025-01-01 ny ekonomisk förvaltare.

Vi har - enligt beslut på årsstämman, ökat amorteringarna med dels ett engångsbelopp men också löpande på ett lån med rörlig ränta. Amorteringarna motsvarar i princip våra avskrivningar vilket är önskvärt.

Under 2025 kommer IMD att implementeras så snart Eon ger klartecken, även detta är ett beslut på årsstämman.

Medlemsinformation

Vid årets början har föreningen 30 medlemmar, av 21 medlemslägenheter 1 lägenheter har överlåtits under året. Föreningen har vid årets slut 30 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 149	1 773	1 441	1 415
Resultat efter finansiella poster	100	-579	-242	-239
Soliditet (%)	64,4	63,6	64,0	64,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 127	916	730	719
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 931	9 103	9 129	8 751
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 910	10 101	10 131	10 188
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	158	58	107
Räntekänslighet (%)	8,8	11,0	13,9	14,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	207	271	194
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,3	91,9	90,1	90,2
Årets resultat exkl. avskr.	453	-225	112	112

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet..

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 872 001	758 045	1 397 000	-2 349 954	-578 538	32 098 554
Disposition av föregående års resultat:			200 000	-778 538	578 538	0
Årets resultat					100 200	100 200
Belopp vid årets utgång	32 872 001	758 045	1 597 000	-3 128 492	100 200	32 198 754

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 128 492
årets vinst	100 200
	-3 028 292

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	200 000
i ny räkning överföres	-3 228 292
	-3 028 292

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 148 784	1 773 175
Övriga rörelseintäkter		0	73 817
Summa rörelseintäkter		2 148 784	1 846 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-776 393	-1 338 418
Övriga externa kostnader	4	-128 829	-115 795
Personalkostnader	5	-35 318	-35 175
Avskrivningar		-353 182	-353 182
Summa rörelsekostnader		-1 293 722	-1 842 570
Rörelseresultat		855 062	4 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 084	2 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-758 946	-585 797
Summa finansiella poster		-754 862	-582 961
Resultat efter finansiella poster		100 200	-578 538
Årets resultat		100 200	-578 538

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	49 458 246	49 806 238
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 575	11 765
Summa materiella anläggningstillgångar		49 464 821	49 818 003

Summa anläggningstillgångar		49 464 821	49 818 003
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	600
Övriga fordringar	8	485 949	601 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 323	34 219
Summa kortfristiga fordringar		519 272	636 012

Kassa och bank

Kassa och bank		30 513	33 312
Summa kassa och bank		30 513	33 312
Summa omsättningstillgångar		549 786	669 324

SUMMA TILLGÅNGAR		50 014 607	50 487 327
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 630 046	33 630 046
Fond för yttre underhåll	1 597 000	1 397 000
Summa bundet eget kapital	35 227 046	35 027 046

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 128 492	-2 349 954
Årets resultat	100 200	-578 538
Summa fritt eget kapital	-3 028 292	-2 928 492
Summa eget kapital	32 198 754	32 098 554

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	7 060 000	11 420 000
Summa långfristiga skulder		7 060 000	11 420 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 560 000	6 540 000
Leverantörsskulder		37 195	76 812
Skatteskulder		3 637	499
Övriga skulder		13 442	12 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	141 579	338 781
Summa kortfristiga skulder		10 755 853	6 968 773

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 014 607

50 487 327

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	100 200	-578 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	353 182	353 182
Förändring skatteskuld/fordran	861	1 470

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

454 243 -223 886

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	600	-600
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 663	-87 351
Förändring av leverantörsskulder	-39 617	-711
Förändring av kortfristiga skulder	-196 442	61 018

Kassaflöde från den löpande verksamheten

208 121 -251 530

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-340 000	-52 500
------------------------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-340 000 -52 500

Årets kassaflöde

-131 879 -304 030

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	553 851	857 881
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	421 972	553 851

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från och med 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 003 811	1 628 807
P-plats och garage	145 000	144 000
Påminnelseavgift och öres-/kronutjämning	-27	368
	2 148 784	1 773 175

I årsavgiften ingår värme och kall-/varmvatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	5 996	6 175
Trivselåtgärder	200	0
Städkostnader	57 563	57 844
Snöröjning/sandning	58 155	134 363
Serviceavtal	22 138	0
Hisservice/besiktning	14 867	12 094
Sotning	0	1 283
Gemensamhetsanläggningar	55 500	48 720
Reparationer	18 190	12 825
Hissreparationer	4 031	46 044
Underhåll	21 828	537 739
Fastighetsel	251 858	296 672
Vatten och avlopp	147 974	111 750
Avfallshantering	37 287	36 103
Försäkringskostnader	27 162	24 203
Bredband	22 020	0
Förbrukningsinventarier	3 289	792
Förbrukningsmaterial	28 335	11 811
	776 393	1 338 418

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	11 460	11 460
Fastighetsavgift	34 230	33 369
Datorkommunikation	0	1 007
Föreningsgemensamma kostnader	1 000	1 000
Revisionsarvode	22 016	20 750
Ekonomisk förvaltning	44 810	43 520
Bankkostnader	1 550	1 727
Medlems-/föreningsavgifter	4 630	0
Gåvor	0	1 000
Övriga poster	9 133	1 962
	128 829	115 795

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	24 999	24 998
Övriga ersättningar/arvoden	0	6 000
Lön fastighetsskötare	6 000	0
Sociala avgifter	4 319	4 177
	35 318	35 175

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 699 230	54 699 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 699 230	54 699 230
Ingående avskrivningar	-4 892 992	-4 545 000
Årets avskrivningar	-347 992	-347 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 240 984	-4 892 992
Utgående redovisat värde	49 458 246	49 806 238
Taxeringsvärden byggnader	26 621 000	26 621 000
Taxeringsvärden mark	5 325 000	5 325 000
	31 946 000	31 946 000
Bokfört värde byggnader	29 558 246	29 906 238
Bokfört värde mark	19 900 000	19 900 000
	49 458 246	49 806 238

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 451	183 451
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 451	183 451
Ingående avskrivningar	-171 686	-166 496
Årets avskrivningar	-5 190	-5 190
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 876	-171 686
Utgående redovisat värde	6 575	11 765

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	83 897	82 931
Skattefodring	0	-2 277
Andra kortfristiga fordringar	10 594	0
Avräkningskonto förvaltare	391 458	520 538
	485 949	601 192

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	12 026	10 325
Ekonomisk förvaltning	0	10 594
Serviceavtal	16 667	8 670
Bostadsrätterna	4 630	4 630
	33 323	34 219

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,180	2024-03-01	0	2 700 000
Stadshypotek	4,220	2026-03-01	2 625 000	2 625 000
Stadshypotek	4,280	2026-03-30	4 435 000	4 435 000
Stadshypotek	4,740	2024-01-02	0	3 700 000
Stadshypotek	4,330	2025-03-01	4 500 000	4 500 000
Stadshypotek	4,290	2025-03-01	2 700 000	0
Stadshypotek	3,940	2025-01-02	3 360 000	0
			17 620 000	17 960 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 560 000	-6 540 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 10 560 000 kr.

Varav årlig amortering enligt villkorsbilagor: 140 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	83 145	75 270
Revision	17 000	17 000
Fastighetsel	33 290	35 392
Städning	5 250	4 500
Snöröjning/sandning	2 594	35 608
Bredband	0	1 007
Förutbetalda avgifter och hyror	300	170 004
	141 579	338 781

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 128 000	21 128 000
	21 128 000	21 128 000

Styrelsens underskrifter

Österåker, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Johan Böhlin
Ordförande

Hans Nordgren

Annika Hölcke

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Randér
Auktoriserad revisor
Retora Revision & Rådgivning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Österskärs station
Org.nr 769609-9436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Österskärs station 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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Österskärs station för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 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 överträdelser 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.

Täby enligt digital signatur

Tomas Randér
Auktoriserad revisor, FAR

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."

HANS GUSTAF NORDGREN

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Österskärs station

Serienummer: f1adb716869104[...]e9c5a9320a2ff

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-03-28 15:50:30 UTC



JOHAN BÖHLIN

Ordförande

På uppdrag av: BRF Österskärs station

Serienummer: bc4725a6994413[...]dfba9ff4bb1e9

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-03-30 20:26:23 UTC



Annika Elisabeth Hölcke

Styrelseledamot

På uppdrag av: BRF Österskärs station

Serienummer: 3325ff2ddfd313[...]f6e4761c37a1a

IP: 89.233.xxx.xxx

2025-03-31 15:15:26 UTC



TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: BRF Österskärs station

Serienummer: ba588b9c216ccd[...]7f88afcc8de52

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-03-31 17:13:03 UTC



Penneo dokumentnyckel: U5NLT-NITJ5-EI494-K52IN-Z0GHG-LSYKN

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.