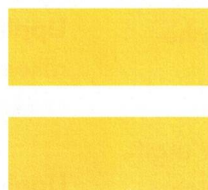


Årsredovisning 2023



Brf Österskärs Station

Org nr 769609-9436

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 bostadsrättslaghet.

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 2023. 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 2023 till 1 589 kr per lägenhet fördelat med 21 lägenheter vilket totalt blir 33 369 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. 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 916 kr/kvm boyta.

Årsavgiften höjdes med 12% per 1 januari 2023 och per 1 juli 2023 gjordes ytterligare en höjning med 15%. Fr.o.m den 1 januari 2024 kommer årsavgifterna att höjas med 15%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 100 tkr per år enligt underhållsplan. För år 2023 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 2023 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 7 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

Föreningsfrågor och förvaltning

Styrelsemöten

Styrelsen har under år 2023 haft 7 st protokollförda sammanträden. Utöver dem regelbundet styrelsearbete via e-post och telefon samt flertalet möten med leverantörer.

Ekonomi

2 st fastighetslån har under året omsatts och årets amorteringar uppgår till 87 500 kr.

Fastighetsfrågor

Ny värmepump ca 469 tkr.

Måleriarbeten, fasad ca 69 tkr.

Avgiftshöjning per 1 januari 2023 med 12%.

Avgiftshöjning per 1 juli 2023 med 15%.

Avgiftshöjning per 1 januari 2024 med 15%.

Övriga aktiviteter

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna genom nyhetsbrev, e-post samt på föreningens hemsida.

Städdagar har genomförts under våren och hösten med god uppslutning

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) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 773 | 1 441 | 1 415 | 1 413 |
| Resultat efter finansiella poster | -579 | -242 | -239 | 28 |
| Soliditet (%) | 63,6 | 64,0 | 64,1 | 64,1 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 916 | 730 | 719 | 719 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 9 103 | 9 129 | 8 751 | 8 848 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 10 101 | 10 131 | 10 188 | 10 301 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 158 | 58 | 107 | 195 |
| Räntekänslighet (%) | 11,0 | 13,9 | 14,2 | 14,3 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 207 | 271 | 194 | 126 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 91,9 | 90,1 | 90,2 | 90,3 |
| Årets resultat exkl. avskr. | -225 | 112 | 112 | 376 |

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 | 1 197 000 | -1 907 828 | -242 126 | 32 677 092 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 200 000 | -442 126 | 242 126 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -578 538 | -578 538 |
| Belopp vid årets utgång | 32 872 001 | 758 045 | 1 397 000 | -2 349 954 | -578 538 | 32 098 554 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 349 954 |
| årets förlust | -578 538 |
| | -2 928 492 |
| behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 200 000 |
| i ny räkning överföres | -3 128 492 |
| | -2 928 492 |

Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på ökade drift- och räntekostnader samt installation av en värmepump på 469 tkr. Föreningen har under året reparationsmålade vissa delar av fasaden efter reklamation av tidigare målning ca 69 tkr. Föreningen har gjort flera avgiftshöjningar för att möta förlusten.

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 773 175 | 1 440 722 |
| Övriga rörelseintäkter | | 73 817 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 846 992 | 1 440 722 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 338 418 | -941 323 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -115 795 | -109 059 |
| Personalkostnader | 5 | -35 175 | -34 025 |
| Avskrivningar | | -353 182 | -353 651 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 842 570 | -1 438 058 |
| Rörelseresultat | | 4 422 | 2 664 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 836 | 7 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -585 797 | -244 797 |
| Summa finansiella poster | | -582 961 | -244 790 |
| Resultat efter finansiella poster | | -578 538 | -242 126 |
| Årets resultat | | -578 538 | -242 126 |

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 6 49 806 238 50 154 230

Inventarier, verktyg och installationer 7 11 765 16 955

Summa materiella anläggningstillgångar 49 818 003 50 171 185

Summa anläggningstillgångar 49 818 003 50 171 185

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 600 0

Övriga fordringar 8 601 192 630 312

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 34 219 24 016

Summa kortfristiga fordringar 636 012 654 328

Kassa och bank

Kassa och bank 33 312 233 352

Summa kassa och bank 33 312 233 352

Summa omsättningstillgångar 669 324 887 680

SUMMA TILLGÅNGAR 50 487 327 51 058 865

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 33 630 046 | 33 630 046 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 397 000 | 1 197 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 35 027 046 | 34 827 046 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 349 954 | -1 907 828 |
| Årets resultat | | -578 538 | -242 126 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 928 492 | -2 149 954 |
| Summa eget kapital | | 32 098 554 | 32 677 092 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 11 420 000 | 2 700 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 420 000 | 2 700 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 6 540 000 | 15 312 500 |
| Leverantörsskulder | | 76 812 | 77 523 |
| Skatteskulder | | 499 | 1 306 |
| Övriga skulder | | 12 681 | 11 500 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 338 781 | 278 944 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 968 773 | 15 681 773 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 50 487 327 | 51 058 865 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -578 538 | -242 126 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 353 182 | 353 651 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 1 470 | -2 788 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -223 886 | 108 737 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | | -600 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -87 351 | 6 407 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -711 | 41 501 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 61 018 | 22 339 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -251 530 | 178 984 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -52 500 | -102 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -52 500 | -102 500 |
| Årets kassaflöde | | -304 030 | 76 484 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 857 881 | 781 397 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 553 851 | 857 881 |

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

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 628 807 | 1 298 352 |
| P-plats och garage | 144 000 | 147 030 |
| Outhyrda garage och p-platser | 0 | -4 720 |
| Påminnelseavgift | 368 | 60 |
| | 1 773 175 | 1 440 722 |

I årsavgiften ingår värme och kall-/varmvatten.

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Trädgårdsskötsel | 6 175 | 31 580 |
| Trivselåtgärder | 0 | 880 |
| Städkostnader | 57 844 | 55 250 |
| Snöröjning/sandning | 134 363 | 95 900 |
| Hisservice/besiktning | 12 094 | 11 922 |
| Sotning | 1 283 | 0 |
| Gemensamhetsanläggningar | 48 720 | 48 720 |
| Reparationer | 12 825 | 43 610 |
| Hissreparationer | 46 044 | 36 561 |
| Underhåll | 537 739 | 2 626 |
| Fastighetsel | 296 672 | 435 150 |
| Vatten och avlopp | 111 750 | 99 393 |
| Avfallshantering | 36 103 | 34 179 |
| Försäkringskostnader | 24 203 | 23 066 |
| Förbrukningsinventarier | 792 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 11 811 | 22 485 |
| | 1 338 418 | 941 322 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 11 460 | 11 460 |
| Fastighetsavgift | 33 369 | 31 899 |
| Datorkommunikation | 1 007 | 0 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 1 000 | 500 |
| Revisionsarvode | 20 750 | 16 250 |
| Ekonomisk förvaltning | 43 520 | 36 193 |
| Bankkostnader | 1 727 | 1 033 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 0 | 4 630 |
| Gåvor | 1 000 | 0 |
| Övriga poster | 1 962 | 7 094 |
| | 115 795 | 109 059 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 24 998 | 25 000 |
| Övriga ersättningar/arvoden | 6 000 | 4 800 |
| Sociala avgifter | 4 177 | 4 225 |
| | 35 175 | 34 025 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 54 699 230 | 54 699 230 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 54 699 230 | 54 699 230 |
| Ingående avskrivningar | -4 545 000 | -4 197 000 |
| Årets avskrivningar | -347 992 | -348 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 892 992 | -4 545 000 |
| Utgående redovisat värde | 49 806 238 | 50 154 230 |
| 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 | 29 906 238 | 30 254 230 |
| Bokfört värde mark | 19 900 000 | 19 900 000 |
| | 49 806 238 | 50 154 230 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 183 451 | 183 451 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 183 451 | 183 451 |
| Ingående avskrivningar | -166 496 | -160 845 |
| Årets avskrivningar | -5 190 | -5 651 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -171 686 | -166 496 |
| Utgående redovisat värde | 11 765 | 16 955 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 82 931 | 5 783 |
| Skattefordring | -2 277 | 0 |
| Avräkningskonto förvaltare | 520 538 | 624 529 |
| | 601 192 | 630 312 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkring | 10 325 | 9 747 |
| Ekonomisk förvaltning | 10 594 | 9 944 |
| Serviceavtal - hissar | 8 670 | 4 325 |
| Bostadsrätterna | 4 630 | 0 |
| | 34 219 | 24 016 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,180 | 2024-03-01 | 2 700 000 | 2 700 000 |
| Stadshypotek | 4,220 | 2026-03-01 | 2 625 000 | 2 625 000 |
| Stadshypotek | 4,280 | 2026-03-30 | 4 435 000 | 0 |
| Stadshypotek | 1,510 | 2023-09-30 | 0 | 3 752 500 |
| Stadshypotek | 3,036 | 2023-03-02 | 0 | 4 500 000 |
| Stadshypotek | 3,244 | 2023-03-30 | 0 | 4 435 000 |
| Stadshypotek | 4,740 | 2024-01-02 | 3 700 000 | 0 |
| Stadshypotek | 4,330 | 2025-03-01 | 4 500 000 | 0 |
| | | | 17 960 000 | 18 012 500 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | -6 540 000 | -15 312 500 |

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: 6 540 000 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 140 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 6 400 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 75 270 | 34 809 |
| Revision | 17 000 | 17 000 |
| Fastighetsel | 35 392 | 113 745 |
| Städning | 4 500 | 4 500 |
| Snöröjning/sandning | 35 608 | 26 988 |
| Bredband | 1 007 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 170 004 | 81 902 |
| | 338 781 | 278 944 |

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionssed 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 2023 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: f1adb71686910464a0484f374e3e9c5a9320xxx

IP: 2.45.xxx.xxx

2024-04-17 10:15:32 UTC



Annika Elisabeth Hölcke

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Österskärs station

Serienummer: 3325ff2ddfd313fb8986177106ff6e4761c3xxx

IP: 37.25.xxx.xxx

2024-04-17 11:13:09 UTC



JOHAN BÖHLIN

Styrelseledamot ordförande

På uppdrag av: Brf Österskärs station

Serienummer: bc4725a6994413a47277a8b7c5cdfba9ff4bxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2024-04-17 12:17:46 UTC



TOMAS RANDÉR

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Brf Österskärs station

Serienummer: ba588b9c216ccd4477ffb576bc7f88afcc8xxx

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-04-17 12:35:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>