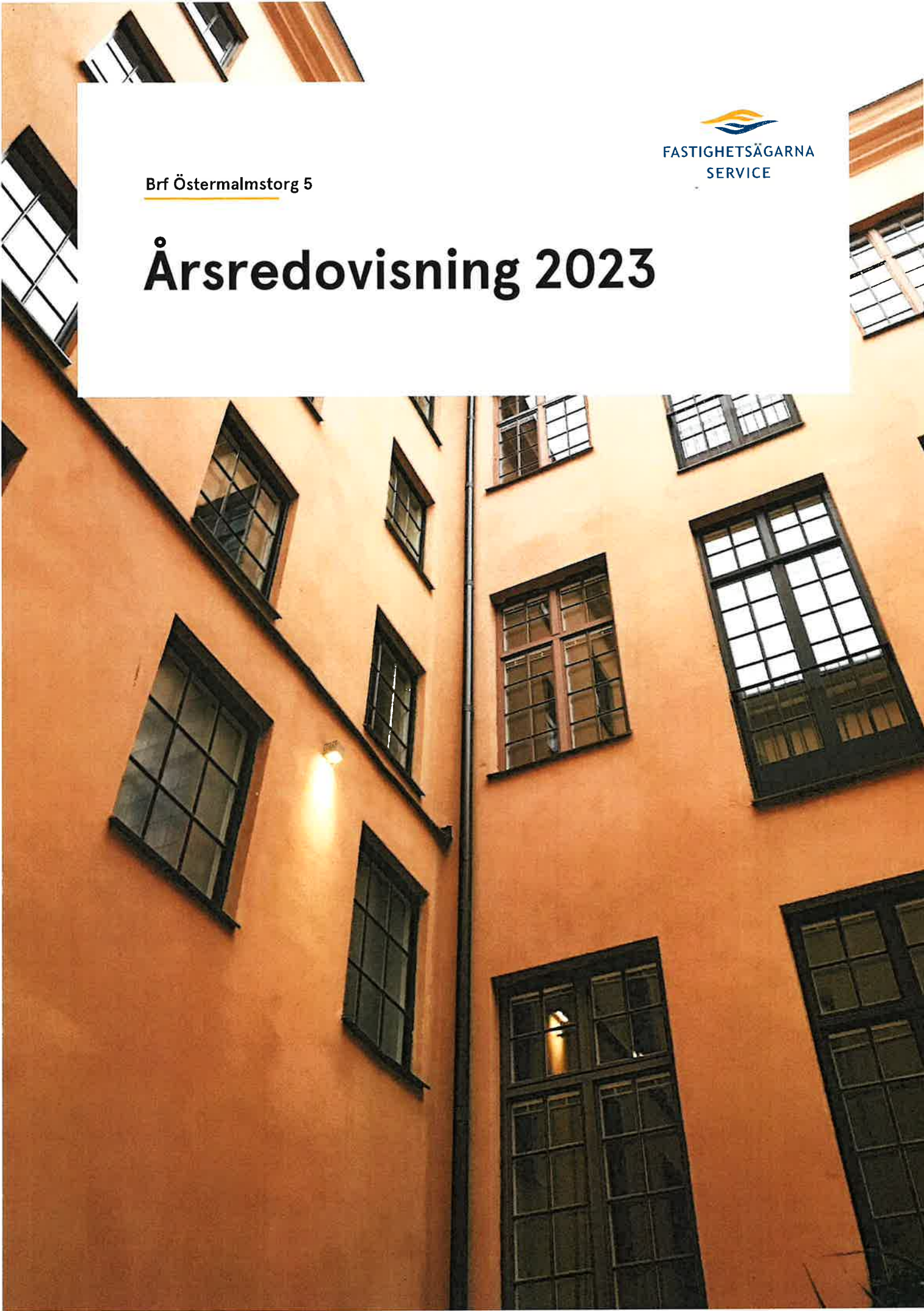


Brf Östermalmstorg 5

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för
Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	12-13
Övriga noter	15
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Östermalmstorg 5 (769603-4581) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har även till ändamål att upplåta kommersiella lokaler.

Föreningen registrerades under oktober månad 1998 och den 24 juni 2010 förvärvades fastigheten Krejaren 19 med tillhörande tomträtt och adresserna Östermalmstorg 5 och Sibyllegatan 29 i Stockholms Kommun. Under 2017 genomfördes en s.k. tredimensionell fastighetsbildning (3D), varvid fastighetens gatuplan och källarplan avstyckades och bildade en egen fastighet, Krejaren 21, som avyttrades den 15 december 2017. Både gemensamhetsanläggningar och ett flertal servitut bildades i samband med avstyckningen. Genom servitut disponerar föreningen härvid exempelvis tvättstuga i gatuplanet samt ett antal utrymmen i källarplanet, bl.a. cykelrum och soprum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning av fastigheten sker genom Fastighetsägarna Stockholm Service AB och den tekniska fastighetsförvaltningen omhändertas av Björkenäs Fastighetservice AB.

Styrelse

Anders Lundbeck	Ordförande
Peter Oskarsson	Vice ordförande
Kristian Huhtakangas	Ledamot
Eva-Lena Gartner	Ledamot
Johan Smith	Ledamot
Philip Edner	Suppleant
Bertil Sältin	Suppleant

Suppleanterna har haft möjlighet att delta vid styrelsesammanträdena i samma omfattning som de ordinarie ledamöterna.

Valberedning

Per-Erik Larsson
Gösta Franzon

Revisor

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor, BDO Revision

Väsentliga händelser under verksamhetsåret samt under året utförda samt framtida planerade större underhållsarbeten

Under hösten har två av föreningens tre hyreslägenheter omvandlats till borätter och en av dessa även försålts. Under januari 2024 såldes den andra borätten. Föreningen har genom dessa försäljningar kunnat lösa samtliga kvarvarande banklån under februari 2024.

Föreningens stadgar uppdaterades under 2023 utifrån bl.a. ny lagstiftning - genom beslut på ordinarie årsstämma i juni och en extrastämma under hösten.

För att skapa trygghet och trivsel i boendet samt säkra fastighetens värde över tiden genomför styrelsen i samråd med teknisk förvaltare en löpande översyn av fastighetens tekniska installationer och identifierar och planerar, utifrån avvägningar i aktuell reparationsbudget, mindre underhållsåtgärder. Detta möjliggör även en förlängning av livslängder och förbättringar av såväl kvaliteten i byggnaden som den yttre miljön.

Under året har byte av fläktmotor till fastighetens huvudfläkt skett till en tekniskt modern, tystare och betydligt mindre energikrävande installation vilket även kommer att ge kostnadsfördelar i form av lägre elkostnader.

Ett slutligt godkänd lagstadgad ventilationskontroll (OVK) förväntas under sommaren 2024 då kvarvarande två lägenheter med anmärkningar sannolikt har åtgärdats av de berörda borättsinnehavarna.


Fastighetens långsiktiga renoveringsbehov sker i enlighet med föreningens underhållsplan och under 2024 planeras för en relativt omfattande fasad- och fönsterrenovering samt byte av fjärrvärmesystem. Samtliga dessa åtgärder beräkna kunna finansieras utan extern upplåning.

Årets resultat

Årets resultat uppgår till minus 843 tkr, vilket är mindre negativt jämfört med föregående års resultat på minus 1,3 miljoner. Av årets negativa resultat hänför sig 1,4 miljoner till en bokföringsmässig avskrivning av fastigheten. Under januari 2024 har samtliga kvarvarande banklån lösts och således saknar föreningen efter detta helt räntebärande skulder. Årets negativa resultat och dess påverkan på framtida ekonomiska åtaganden behöver bedömas med beaktande av detta.

Sedan föreningens köp av fastigheten har medlemmarnas avgifter enbart höjts vid två tillfällen. Från oktober 2022 höjdes månadsavgifterna med 10% och från hösten 2023 höjdes avgifterna med 5%.

Fakta om föreningen

Fastighetens värdeår är 1987. Tomtens areal är 1 136 kvm och upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad. Taxeringsvärdet uppgår till 231 miljoner kronor, varav mark 157,8 miljoner (bostäder 144 miljoner, lokaler 13,8 miljoner) och byggnad 73,2 miljoner (bostäder 57,0 miljoner och lokaler 16,2 miljoner). 

Tomrättsavgälden löper med tioåriga perioder och efter förhandlingar med Staden har föreningen avtal om avgälden fram till 2032 enligt följande,

<u>År</u>	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Summa</u>
2023	742 200	430 200	1 172 400
2024	871 800	430 200	1 302 000
2025	1 001 000	430 200	1 431 200
2026	1 131 000	430 200	1 561 200
2027-2032	1 260 000	430 200	1 690 200

Föreningen har full vetskap om kostnaderna för tomrättsavgälden under de kommande åren. Samtidigt innebär avtalet en inte obetydlig kostnadsökning för föreningen men genom att avgälden för bostäderna ökar successivt under de första åren ges dock föreningen möjlighet att anpassa sin ekonomi till de nya förutsättningarna.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen upplät vid räkenskapsårets början 47 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt (3 325 kvm varav hyresrätter 157 kvm). Under 2023 har en hyresrätt ombildats till borätt och under januari 2024 ombildades ytterligare en hyresrätt till borätt.

Under året har en lägenhet bytt ägare samt en ny borätt tillkommit.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter vid räkenskapsårets slut:

28 - 39 kvm: 2 st
40 - 49 kvm: 9 st (varav 1 st hyreslägenhet)
50 - 59 kvm: 12 st (varav 1 st hyreslägenheter)
60 - 69 kvm: 13 st
70 - 79 kvm: 4 st
80 - 89 kvm: 3 st Brf
90 - 99 kvm: 2 st
100-119 kvm: 3 st
120-129 kvm: 2 st

Föreningen upplät vid årsskiftet 3 lokaler (470 kvm) med hyresrätt. Samtliga har varit uthyrda under hela året.

Lokaler för uthyrning:

185 kvm Kontorslokal
153 kvm Tandläkarmottagning
132 kvm Tandläkarmottagning

X

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 600	4 410	4 306	4 363
Resultat efter fin. poster (tkr)	-843	-1 301	-1 224	-633
Soliditet (%)	98	90	88,6	88
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	572	534	508	510
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	526	2 639	3 489	3 489
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	602	3 019	4 059	4 059
Sparande per kvm totalyta (kr)	165	87	155	201
Räntekänslighet (%)	1	6	8	8
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	221	269	260	243
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	32,17	38,38	36,75	36,41

Ytan som är använd för ovan beräkningar är tagen från fastighetstaxeringen 2022 samt 2019 (ej justerad för årets upplåtelse).

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	114 251 145	19 051 975	2 783 788	-19 592 471	-1 301 078	115 193 359
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			446 191	-446 191		
Balanseras i ny räkning				-1 301 078	1 301 078	
Årets nyupplåtelse	1 800 000	4 600 000				6 400 000
Årets resultat					-843 367	-843 367
Belopp vid årets utgång	116 051 145	23 651 975	3 229 979	-21 339 740	-843 367	120 749 992

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Ansamlad förlust	-21 339 740
Årets resultat	-843 367
Summa	-22 183 107
Avsättning till yttre fond	693 000
Uttag ur yttre fond	-87 191

Balanseras i ny räkning	<u>-22 788 916</u>
Summa	-22 183 107

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Styrelsen föreslår att stadgeenlig avsättning sker till föreningens fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och att resterande resultat balanseras i ny räkning.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 600 081	4 410 274
Övriga rörelseintäkter		34 312	-
Summa rörelseintäkter		5 634 393	4 410 274
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 353 274	-3 975 249
Övriga externa kostnader	5	-303 150	-99 263
Styrelse- och personalkostnader	6	-260 507	-100 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 128	-1 384 128
Summa rörelsekostnader		-6 301 059	-5 559 576
Rörelseresultat		-666 666	-1 149 302
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217 764	16 087
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 465	-167 863
Summa finansiella poster		-176 701	-151 776
Resultat efter finansiella poster		-843 367	-1 301 078
Resultat före skatt		-843 367	-1 301 078
Skatter			
Årets resultat		-843 367	-1 301 078

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	<u>114 353 033</u>	<u>115 737 161</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>114 353 033</u>	<u>115 737 161</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>114 353 033</u>	<u>115 737 161</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		633 174	45 212
Övriga fordringar		4 122 255	4 542 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>436 237</u>	<u>389 014</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>5 191 666</u>	<u>4 976 324</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	<u>4 158 231</u>	<u>6 761 558</u>
Summa kassa och bank		<u>4 158 231</u>	<u>6 761 558</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 349 897</u>	<u>11 737 882</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>123 702 930</u>	<u>127 475 043</u>

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		139 703 120	133 303 120
Fond för yttre underhåll		<u>3 229 979</u>	<u>2 783 788</u>
Summa bundet eget kapital		142 933 099	136 086 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-21 339 740	-19 592 471
Årets resultat		<u>-843 367</u>	<u>-1 301 078</u>
Summa fritt eget kapital		-22 183 107	-20 893 549
Summa eget kapital		<u>120 749 992</u>	<u>115 193 359</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	2 000 000	10 038 992
Leverantörsskulder		254 067	880 834
Övriga skulder		1 229	158 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>998 042</u>	<u>1 203 025</u>
Summa kortfristiga skulder		3 253 338	12 281 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>124 003 330</u>	<u>127 475 043</u>

X

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-666 666	-1 149 302
Avskrivningar	1 384 128	1 384 128
Erlagd ränta och ränteintäkter	-176 701	-151 776
	<u>540 761</u>	<u>83 050</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	540 761	83 050
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-587 962	-43 259
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-346 878	-632 412
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-626 767	-119 749
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-366 514	585 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 387 360	-126 470
Investeringsverksamheten		
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	6 400 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 400 000	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-8 038 992	-3 238 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 038 992	-3 238 992
Årets kassaflöde	-3 026 352	-3 365 462
Likvida medel vid årets början	8 384 683	11 750 145
Likvida medel vid årets slut	5 358 331	8 384 683

X

Noter

Not 1 Definition av nyckeltal

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Not 2 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

X

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnationer	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

X

Noter till Resultaträkning

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 812 531	1 692 448
Hyror	2 124 349	2 257 935
Retroaktiv hyra	515 050	-
Reglering tvist	149 504	-
Försäkringsersättning	176 514	-
Övriga intäkter	822 133	459 891
	<u>5 600 081</u>	<u>4 410 274</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	577 653	171 165
Städning	76 697	69 318
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 434	44 802
Trädgårdsskötsel	8 208	765
Snöröjning	46 436	16 209
Sotning	4 989	4 582
Reparationer	344 787	410 434
El	149 378	271 134
Uppvärmning	589 531	518 709
Vatten	101 206	233 152
Sophämtning	115 573	128 582
Försäkringspremie	86 227	78 081
Tomträttsavgäld	1 172 400	954 800
Fastighetsavgift bostäder	79 450	75 950
Fastighetsskatt lokaler	300 000	300 000
Fastighetsskatt justering tidigare år	-	-14 590
Övriga fastighetskostnader	24 946	50 935
Kabel-tv/Bredband/IT	39 847	40 666
Förvaltningsarvode ekonomi	93 896	91 975
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 002	2 109
Panter och överlåtelse	4 922	12 077
Teknisk förvaltning utöver avtal	40 755	-
Juridiska åtgärder	374 437	230 772
Övriga externa tjänster	20 309	36 813
	<u>4 266 083</u>	<u>3 728 440</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	34 210	-
Ventilation	52 981	246 809
	<u>87 191</u>	<u>246 809</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>4 353 274</u>	<u>3 975 249</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	8 440	3 085
Annonser / Reklam	10 950	-
Lokalhyra	2 000	-
Konsultarvode	223 543	25 473
Revisionsarvode	58 217	70 705
Summa	303 150	99 263

Not 6 Styrelse- och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	188 000	75 000
Övrigt arvode styrelse	12 000	6 000
Sociala kostnader	60 507	19 936
	260 507	100 936

✓

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	128 594 863	128 594 863
-Ombyggnad	1 963 647	1 963 647
-Mark	-	-
	<u>130 558 510</u>	<u>130 558 510</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 821 349	-13 437 221
-Årets avskrivning enligt plan	-1 384 128	-1 384 128
	<u>-16 205 477</u>	<u>-14 821 349</u>
Redovisat värde vid årets slut	114 353 033	115 737 161
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 200 000	73 200 000
Mark	<u>157 800 000</u>	<u>157 800 000</u>
	231 000 000	231 000 000
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
	231 000 000	231 000 000

Fastigheten upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad.

Not 8 Kassa och bank

<i>Konto</i>	2023-12-31	2022-12-31
SEB företagskonto	943	786
SEB enkla spar ftg	<u>4 157 288</u>	<u>6 760 772</u>
Summa kassa och bank	4 158 231	6 761 558
Fastighetsägarna Service SHB transaktionskonto*	1 200 100	1 623 125
Totalt likvida medel	5 358 331	8 384 683

*Likvida medel insatta på underkonto redovisas som kortfristig fordran men används i praktiken som likvida medel.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare, ränta och villkorsändringsdag.</i>	2023-12-31	2022-12-31
SEB (3,17%) 2023-06-28	-	10 038 992
SEB (4,68%) 2024-06-28	<u>2 000 000</u>	-
	2 000 000	10 038 992
Kortfristig del av långfristig skuld	2 000 000	10 038 992

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

✗

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 155 968	25 155 968
Summa ställda säkerheter	25 155 968	25 155 968

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm den 2024 - 04 - 25



Anders Lundbeck
Styrelseledamot, ordförande



Eva Helena Gartner
Ledamot



Johan Smith
Ledamot



Peter Oskarsson
Ledamot



Jan Kristian Huhtakangas
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2024



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pantier* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5
Org.nr. 769603-4581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 för år 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 31 december 2023 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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:

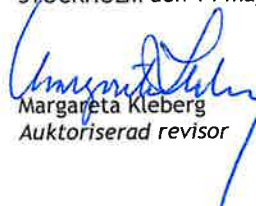
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

STOCKHOLM den 14 maj 2024



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor