

*Årsredovisning 2023
med bilagor
för
BRF ÖSTRA FYRISSTRAND*



Brf Östra Fyrisstrand

www.fyrisstrand.se

Brf Östra Fyrisstrand
Org nr 769613-9919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand är ett privatbostadsföretag som bildades vid ett konstituerande möte 2006-02-03 och registrerades av Bolagsverket 2006-03-03. Föreningen förvärvade genom köpekontrakt 2007-03-19, fastigheten Librobäck 10:9 som började byggas i juni 2006 och byggdes klar under 2008. Inflyttningen påbörjades 2008-01-21. Föreningen upplåter lägenheter och lägenhetsförråd. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 november 2018. Föreningens hemsida: www.fyrisstrand.se

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2023. Stämman genomfördes på Fyrishov i Uppsala. 25 medlemmar deltog. 20 av föreningens 28 lägenheter var representerade.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sten Lindgren	Ledamot, Ordförande
Gunnar Jäll	Ledamot
Susanne Rosén Hagstedt	Ledamot
Maths Isacson	Ledamot

Ann-Cathrine Chkalikoff Suppleant

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Revisorer har varit (EY) Ernst & Young (Emil Nilsson).

I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande, och Liisa Isacson.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Den ekonomiska/administrativa förvaltningen har utförts av

Mälardalens BostadsrättsFörvaltning AB (MBF) i Västerås.

Fastighetsskötsel: Uppsala Fastighetstjänst AB.

Städ: Luthagens städ och fönsterputs AB Hissen:

Kone AB

Hissbesiktning: Inspecta

Övrigt

Bredbandstjänster: Telia

El: Upplands Energi AB och Vattenfall

Fjärrvärme: Vattenfall Fjärrvärme

Vatten & Avlopp: Uppsala Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 83 877 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 883 981 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 203 354 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 10.

Underhåll och investeringar

Löpande underhåll av fastigheten har alltid varit en prioriterad fråga för styrelsen.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 042 5000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 267 810 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 203 354 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhållsplanen 2022-2024

Stampolning genomfördes 2022. Nästa stampolning är planerad till 2027.

Fjärrvärmecentralen färdigställdes under året och vi har nu en toppmodern anläggning.

Radonmätning genomfördes med godkända resultat 2022. Nästa Radonmätning sker 2032.

Fastigheten är 16 år och vi gjorde en fasadtvätt under 2023.

Underhållsplanen 2024

I underhållsplanen har vi lagt in en installation av ett styr- och övervakningssystem för ventilation, fjärrvärme och elförbrukning. Siemens AB kommer att slutföra installationen under våren 2024. Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan dyka upp under året, men vi ser inte något större behov av underhållsarbeten de närmaste åren.

Underhållsplanen 2025 - 2035

En preliminär plan för åren finns. Eftersom vi kontinuerligt gjort underhåll och förbättringar av fastigheten med bland en ny fjärrvärmecentral, nytt digitalt styrsystem av värme ventilation mm ser vi i nuläget inte några större behov av kostsamma investeringar under perioden.

Avsättning till underhållsfond

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. 2058. Total bedömt underhållsbehov för perioden uppgår till 7 572 tkr. Då vissa underhållsutgifter bedöms kunna aktiveras som byggnad är avsättning till underhållsfond lägre än faktiskt bedömt underhållsbehov.

Närmaste året

Vår solcellsanläggning på taket producerade c:a 18% av den el vi använde under året. Resterande el köper vi av Upplands Energi via Vattenfalls elnät. Vi kommer att köpa c:a 75 000 kWh under 2024. Vår kostnad för El har genom effektiva åtgärder minskat från 190 206 kr år 2010 till 140 026 kr år 2023 trots ökad kostnad per kWh.

Utförlig information finns på föreningens hemsida. www.fyrisstrand.se <<http://www.fyrisstrand.se>>

Vid omläggning av ett lån 2024-01-30 kommer vi att amortera 1 000 000 kr extra på lånet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 785 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan. Genom noggrann kontroll av vår ekonomi, hyfsat bra avtal med våra leverantörer och ett väl planerat underhåll och förbättringar av fastigheten har vi minskat våra kostnader och samtidigt är vi väl rustade inför framtiden.

Avgiften för våra lägenheter har justerats 2 gånger sedan första inflyttningen. 2008. 2012 +5% och 2018 +2%.

På grund av alla prishöjningar de senaste åren kommer vi att höja avgiften med 8% för 2024. Årsavgiften 2024 blir då 864 kr per kvm lägenhetsyta och år.

Vi kan inte lova att det tar ytterligare 6 år till nästa avgiftsändring, men ambitionen finns.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 42 Under året har 1 (0) bostadsrätt bytt ägare.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 78 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr. Föreningens hus byggdes 2006 - 2008 med första inflyttning 21 januari 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 2 252 kvm	2 rok 496 m ²	8 st
	3 rok 924 m ²	12 st
	4 rok 832 m ²	8 st
Summa bostadslägenheter		28 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa och inkluderar bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 882 269	2 040 847	2 074 988	2 104 808
Resultat efter finansiella poster	kr	-83 877	-64 469	-9 951	236 080
Soliditet	%	69	69	68	68
Likviditet	%	331	297	17	28
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	785	785	785	785
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	823			
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 340	9 478	9 618	9 746
Energikostnad per kvm	kr	200	182	194	420
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,9	12,1	12,3	12,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	11,3			
Sparande per kvm	kr	297	346	328	195
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,37			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen valde att höja avgiften med 8 % från 1:a januari 2024.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	23 487 358	23 487 358	1 068 371	-761 506	-64 469
Reservering till yttre fond			267 810	-267 810	
Ianspråktagande av yttre fond			-293 681	293 681	
Balansering av föregående års resultat				-64 469	64 469
Årets resultat					<u>-83 787</u>
Belopp vid årets utgång	23 487 358	23 487 358	1 042 500	-800 104	-83 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-800 104
Årets resultat	-83 877
	<hr/>
	-883 981

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	267 810
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-203 354
I ny räkning balanseras	-948 437
	<hr/>
	-883 981

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-83 877
Dispositioner	-64 456
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-148 333

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 106 956
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		1	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 882 269	2 040 847
Övriga rörelseintäkter		41 068	0
Summa rörelseintäkter		1 923 337	2 040 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-937 209	-882 090
Periodiskt underhåll	5	-203 354	-293 681
Övriga externa kostnader	6	-83 323	-124 743
Arvoden och personalkostnader	7	-21 278	-35 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 628	-548 975
Summa rörelsekostnader		-1 793 792	-1 885 475
<i>Rörelseresultat</i>		<i>129 545</i>	<i>155 372</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 535	4 071
Räntekostnader		-240 957	-223 912
Summa finansiella poster		-213 422	-219 841
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-83 877</i>	<i>-64 469</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-83 877</i>	<i>-64 469</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-83 877	-64 469
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		206 478	293 681
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-267 810	-267 810
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-145 209	-38 598

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

66 356 946

66 905 574

Summa materiella anläggningstillgångar

66 356 946

66 905 574

Summa anläggningstillgångar

66 356 946

66 905 574

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

46 828

5 390

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 900

37 628

Klientmedel i SHB

1 910 512

1 836 670

Summa kortfristiga fordringar

1 998 240

1 879 688

Kassa och bank

Kassa och Bank

148 888

148 888

Summa kassa och bank

148 888

148 888

Summa omsättningstillgångar

2 147 128

2 028 576

Summa tillgångar

68 504 074

68 934 150

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

23 487 358

23 487 358

Upplåtelseavgifter

23 487 642

23 487 642

Fond för yttre underhåll

1 042 500

1 068 371

Summa bundet eget kapital

48 017 500

48 043 371

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-800 104

-761 506

Årets resultat

-83 877

-64 469

Summa fritt eget kapital

-883 981

-825 975

Summa eget kapital

47 133 519

47 217 396

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

20 722 752

21 033 292

Summa långfristiga skulder

20 722 752

21 033 292

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

310 540

310 540

Leverantörsskulder

46 244

45 330

Skatteskulder

-302

40 544

Övriga skulder

13

0

10 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

291 321

277 048

Summa kortfristiga skulder

647 803

683 462

Summa eget kapital och skulder

68 504 074

68 934 150

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 129 546 155 373
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 548 628 548 975

Erhållen ränta 27 535 4 070
Erlagd ränta -240 957 -223 913

464 752 **484 505**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -44 710 40 512
Ökning/minskning leverantörsskulder 913 -102 995
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -36 573 -17 870

Kassaflöde från den löpande verksamheten **384 382** **404 152**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -310 540 -316 584

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-310 540** **-316 584**

Årets kassaflöde **73 842** **87 568**

Likvida medel vid årets början **1 985 558** **1 897 990**

Likvida medel vid årets slut **2 059 400** **1 985 558**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, ut rangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,38%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen valde att höja avgifterna med 8 % från 1:a januari 2024.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 767 912	1 767 912
Hyror parkering & garage	44 410	532 920
Elavgifter	83 269	77 800
Övriga hyresintäkter	28 800	28 800
Övriga intäkter	1 889	15
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 926 280	2 407 447
Hyresförluster vakanser garage	-29 760	-240 000
Övriga vakanser hyresförluster	-14 250	-126 600
Summa nettoomsättning	<u>1 882 270</u>	<u>2 040 847</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	102 483	102 455
Reparationer, löpande underhåll	75 671	43 307
Elavgifter	144 594	107 538
Uppvärmning	233 783	224 048
Vatten och avlopp	71 234	77 597
Försäkringar	19 733	17 659
Avgift till gemensamhetsanläggning	155 964	155 256
Kabel-TV / Internet	84 884	71 078
Övriga fastighetskostnader	6 326	40 621
Fastighetsavgift/fastighetskatt	42 537	42 532
Summa driftskostnader	<u>937 209</u>	<u>882 091</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Underhåll fasad	203 354	0
Stamspolning	0	35 075
Värmepump & styrventiler	0	234 345
Dörröppnare	0	24 261
Summa periodiskt underhåll	<u>203 354</u>	<u>293 681</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Revision	21 250	16 675
Föreningsmöten	8 766	5 983
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 230	58 772
Övriga förvaltningskostnader	3 116	20 124
Konsultarvoden	0	21 152
Medlems- och föreningsavgifter	300	2 037
Övriga externa kostnader	4 661	0
Summa övriga externa kostnader	<u>83 323</u>	<u>124 743</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	16 875	31 500
Sociala kostnader	4 403	4 486
Summa arvoden, personalkostnader	<u>21 278</u>	<u>35 986</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	27 795	4 390
Övriga ränteintäkter	-260	-320
Summa finansiella intäkter	<u>27 535</u>	<u>4 070</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 700	54 199 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 700	54 199 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 459 126	-4 910 151
Årets avskrivningar	-548 628	-548 975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 007 754	-5 459 126
Utgående planenligt värde	<u>48 191 946</u>	<u>48 740 574</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt värde	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>66 356 946</u>	<u>66 905 574</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>
	78 000 000	78 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	46 828	5 390
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>46 828</u>	<u>5 390</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,92	2025-01-29	5 376 514
Stadshypotek	1,04	2026-12-01	9 122 982
Stadshypotek	1,45	2024-01-30	6 539 840
Summa skulder till kreditinstitut			21 033 292
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-310 540
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			20 722 752
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			19 480 592

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	25 075 000	25 075 000
Summa ställda säkerheter	25 075 000	25 075 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	0	6 750
Sociala avgifter	0	3 250
Summa övriga kortfristiga skulder	0	10 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Sten Lindgren
Ordförande

Gunnar Jäll

Maths Isacsson

Susanne Rosén Hagstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

STEN LINDGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-28 14:08:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sten Martin Lindgren

Datum

Sten Lindgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.66.8.100

GUNNAR JÄLL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-28 11:11:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR JÄLL

Datum

Gunnar Jäll

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.223.46

MATHS ISACSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-28 12:17:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHS ISACSSON

Datum

Maths Isacsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.233.10.15

SUSANNE ROSÉN HAGSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-28 16:17:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE ROSÉN
HAGSTEDT

Datum

Susanne Rosén Hagstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.230.140.217

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-02 10:15:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.102

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Fyrisstrand, org.nr 769613-9919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Fyrisstrand för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2023 med omodifierat uttalande i Rapport om årsredovisningen.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Östra Fyrisstrand för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Emil Nilsson

2024-04-02 10:16:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.102